



Beantwoording technische vragen

Herstelbesluit Cereslaan-West

Technische vragen herstelbesluit bestemmingsplan Cereslaan-West

Ter voorbereiding op de commissiebehandeling ontvangen wij graag vooraf een schriftelijke beantwoording van onderstaande technische vragen.

1. Uitvoering tussenuitspraak Raad van State

Kan het college per door de Raad van State geconstateerd gebrek aangeven op welke wijze dit gebrek met het voorliggende herstelbesluit wordt hersteld?

Kan het college daarbij aangeven of naar het oordeel van de gemeentelijke juridische adviseurs met deze aanpassingen volledig aan de tussenuitspraak wordt voldaan?

Zijn er nog onderdelen waarvan het college verwacht dat deze bij de einduitspraak van de Raad van State opnieuw onderwerp van discussie kunnen zijn?

2. Bedrijfswoningen en milieuzonering

Welke concrete gevolgen heeft de gewijzigde milieuzonering rond de bestaande bedrijfswoningen voor de vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven op Cereslaan-West?

Zijn er bedrijfskavels waarop hierdoor minder bedrijfsactiviteiten mogelijk worden dan op basis van het oorspronkelijke bestemmingsplan? Zo ja, welke?

3. Parkeren, laden en lossen

Is voor alle toekomstige bedrijfskavels berekend of aangetoond dat voldoende ruimte aanwezig is om parkeren én laden en lossen volledig op eigen terrein te realiseren?

Op welke wijze wordt bij vergunningverlening getoetst of hieraan wordt voldaan en hoe wordt hierop na realisatie gehandhaafd?

4. Groenstructuur en waterberging

Waarom waren de groenstructuur en waterberging oorspronkelijk alleen opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en niet juridisch geborgd in het bestemmingsplan?

Wie wordt verantwoordelijk voor de aanleg, het onderhoud en de duurzame instandhouding van deze voorzieningen en hoe wordt dit juridisch geborgd?

5. Groenblijvende haag

Hoe wordt juridisch gegarandeerd dat de toegevoegde twee meter brede groenstrook met groenblijvende haag daadwerkelijk wordt aangelegd én duurzaam in stand wordt gehouden?

Is hierover met de betreffende appellant overleg gevoerd en, zo ja, heeft deze aangegeven dat deze maatregel voldoende tegemoetkomt aan zijn/haar bezwaar?

6. Van 'een bedrijf' naar 'één of meerdere bedrijven'

Wat is juridisch en praktisch het verschil tussen de oorspronkelijke formulering 'een bedrijf' en de nieuwe formulering 'één of meerdere bedrijven'?

Maakt deze wijziging het mogelijk dat op één perceel meer afzonderlijke bedrijven worden gevestigd dan op grond van het oorspronkelijke raadsbesluit mogelijk of voorzien was?

Zo ja, welke mogelijke gevolgen heeft dit voor verkeersbewegingen, parkeerbehoefte, geluid en milieubelasting?



7. Nieuwe beroepsmogelijkheden

Tegen welke onderdelen van het herstelbesluit kan opnieuw beroep worden ingesteld?

Hoe schat het college het juridische risico in dat tegen één of meerdere gewijzigde onderdelen opnieuw gegronde beroepsgronden worden aangevoerd, met mogelijke verdere vertraging van Cereslaan-West tot gevolg?

8. Overleg met appellanten

Met welke appellanten heeft naar aanleiding van de tussenuitspraak overleg of afstemming plaatsgevonden?

Kan het college per appellant aangeven of de aangebrachte herstelmaatregelen naar verwachting tegemoetkomen aan de betreffende bezwaren?

Zijn er na dit overleg nog inhoudelijke geschilpunten blijven bestaan? Zo ja, welke?

9. Reikwijdte van het herstelbesluit

Kan het college technisch aangeven of één of meerdere wijzigingen in het herstelbesluit méér mogelijk maken dan op grond van het oorspronkelijke, door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan mogelijk was?

Zo ja, om welke wijzigingen gaat het en wat is daarvan de concrete ruimtelijke of juridische consequentie?

Wij ontvangen de beantwoording graag voorafgaand aan de commissiebehandeling, zodat tijdens de behandeling kan worden geconcentreerd op de bestuurlijke en politieke afweging.

Namens ONS Bernheze

Jan van der Biezen Burgerlid

Beantwoording:

1. Uitvoering tussenuitspraak Raad van State

Kan het college per door de Raad van State geconstateerd gebrek aangeven op welke wijze dit gebrek met het voorliggende herstelbesluit wordt hersteld?

Antwoord: In de tussenuitspraak van de Raad van State van 8 juli 2026 is een aantal gebreken geconstateerd die door de gemeente moeten worden hersteld. Met het voorliggende herstelbesluit worden deze gebreken hersteld door:

- Een aangepaste milieuzonering op te nemen rondom de bestaande bedrijfswoningen aan de Voorste Groes.
- In de planregels vast te leggen dat parkeren, laden en lossen op eigen terrein moet plaatsvinden.
- De groenstructuur en waterberging uit het beeldkwaliteitsplan juridisch te borgen in de planregels.
- Een aantal planregels te verduidelijken en onderling in overeenstemming te brengen.
- In aanvulling op de herstelpunten n.a.v. tussenuitspraak is in afstemming met appellant een aanvullende regeling opgenomen voor de aanleg en instandhouding van een groene haag op de perceelsgrens nabij de woning.

Wij verwijzen hiervoor naar argumenten 1.2 tot en met 1.5 van het raadsvoorstel. Voor een goed inzicht in de aanleiding en het herstel kan nog worden opgemerkt dat de GR en de gemeente al voornemens waren deze aanpassing naar aanleiding van het beroep te doen, maar dat op dat moment de zitting werd ingepland waardoor er geen tijd meer was voor een herstelbesluitprocedure voorafgaand aan de zitting. Herstel is overeenkomstig aanpassingen die werden voorzien.

Kan het college daarbij aangeven of naar het oordeel van de gemeentelijke juridische adviseurs met deze aanpassingen volledig aan de tussenuitspraak wordt voldaan?

Antwoord: Ja. Het herstelbesluit is opgesteld naar aanleiding van de herstelopdracht uit de tussenuitspraak en geeft naar het oordeel van de betrokken juridische adviseurs uitvoering aan alle door de Afdeling geconstateerde gebreken.



Zijn er nog onderdelen waarvan het college verwacht dat deze bij de einduitspraak van de Raad van State opnieuw onderwerp van discussie kunnen zijn?

Antwoord: Het staat appellanten vrij om hun zienswijze op het herstelbesluit naar voren te brengen. De onderdelen die in de tussenuitspraak ongegrond zijn verklaard, maken echter geen onderdeel meer uit van de herstelopdracht. De Raad van State zal bij de einduitspraak beoordelen of met het herstelbesluit op adequate wijze uitvoering is gegeven aan de herstelopdracht uit de tussenuitspraak.

2. Bedrijfswoningen en milieuzonering

Welke concrete gevolgen heeft de gewijzigde milieuzonering rond de bestaande bedrijfswoningen voor de vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven op Cereslaan-West?

Antwoord: De gevolgen van de aangepaste milieuzonering zijn beperkt en concentreren zich rondom de bestaande bedrijfswoningen aan de Voorste Groes. Om te voldoen aan de richtafstanden uit de VNG-brochure is in het herstelbesluit een inwaartse zonering opgenomen. Hierdoor zijn direct nabij deze woningen alleen lichtere bedrijfscategorieën toegestaan en worden zwaardere categorieën op grotere afstand mogelijk gemaakt. Voor een overzicht van deze zonering wordt verwezen naar afbeelding 6.1 van de toelichting bij het herstelbesluit.

Zijn er bedrijfskavels waarop hierdoor minder bedrijfsactiviteiten mogelijk worden dan op basis van het oorspronkelijke bestemmingsplan? Zo ja, welke?

Antwoord: Ja. Voor de bedrijfskavels die direct grenzen aan de bedrijfswoningen aan de Voorste Groes gelden beperktere milieucategorieën dan in het oorspronkelijke bestemmingsplan. Hierdoor worden de mogelijkheden voor zwaardere bedrijfsactiviteiten op deze locaties beperkt. Voor het overige deel van het bedrijventerrein blijven de gebruiksmogelijkheden ongewijzigd. Naar verwachting zal dit in de gronduitgifte door de GR HW en de latere bedrijfsvoering door beoogde bedrijvigheid geen ingrijpende gevolgen hebben.

In het oorspronkelijk vastgestelde bestemmingsplan is (overeenkomstig de vigerende regeling voor het bestaande bedrijventerrein Vismeerstraat) de systematiek van de VNG-brochure niet specifiek in de planregels verankerd. Het voorliggende herstelbesluit betreft in essentie vooral deze nadere borging.

3. Parkeren, laden en lossen

Is voor alle toekomstige bedrijfskavels berekend of aangetoond dat voldoende ruimte aanwezig is om parkeren én laden en lossen volledig op eigen terrein te realiseren?

Antwoord: Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn verkeers- en parkeeronderzoeken uitgevoerd die ten grondslag liggen aan de gekozen planopzet. Daarnaast wordt bij vergunningverlening per bedrijfskavel beoordeeld of wordt voldaan aan de geldende eisen ten aanzien van parkeren, laden en lossen op eigen terrein. De parkeerregeling werd wel beschreven in het beeldkwaliteitsplan maar niet juridisch geborgd in het bestemmingsplan. Uitgangspunten zijn niet gewijzigd maar deze zijn nu ook geborgd in de planregels.

Op welke wijze wordt bij vergunningverlening getoetst of hieraan wordt voldaan en hoe wordt hierop na realisatie gehandhaafd?

Antwoord: Artikel 10.1 van de planregels wordt met dit herstelbesluit aangepast om vast te leggen dat parkeren, laden en lossen op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt hieraan getoetst. Indien na realisatie niet aan deze verplichting wordt voldaan, kan het college handhavend optreden. Gemeentelijke aandacht voor handhaving is ook in de bestaande situatie van het bedrijventerrein wenselijk.

4. Groenstructuur en waterberging

Waarom waren de groenstructuur en waterberging oorspronkelijk alleen opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en niet juridisch geborgd in het bestemmingsplan?



Antwoord: De groenstructuur en waterberging maakten onderdeel uit van het beeldkwaliteitsplan en de beoogde inrichting van het gebied. Er was geen reden om aan te nemen dat de GR HW deze maatregelen, die ook voorzien zijn in de grondexploitatie van de GR HW niet zou uitvoeren. De Raad van State heeft naar aanleiding van het beroep geoordeeld dat deze onderdelen daarnaast ook juridisch moeten worden geborgd in het bestemmingsplan. Met het voorliggende herstelbesluit wordt daarin voorzien.

Wie wordt verantwoordelijk voor de aanleg, het onderhoud en de duurzame instandhouding van deze voorzieningen en hoe wordt dit juridisch geborgd?

Antwoord: De voorzieningen worden gerealiseerd als onderdeel van de ontwikkeling van Cereslaan-West in opdracht en voor rekening van de GR Heesch West. Na oplevering wordt het openbaar gebied in opgeleverd aan de gemeente, die dan verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud.

5. Groenblijvende haag

Hoe wordt juridisch gegarandeerd dat de toegevoegde twee meter brede groenstrook met groenblijvende haag daadwerkelijk wordt aangelegd én duurzaam in stand wordt gehouden?

Antwoord: In artikel 3.4.4 van de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin is bepaald dat de bouw en ingebruikname van bedrijven uitsluitend is toegestaan indien de groenblijvende haag is aangeplant en in stand wordt gehouden. Daarmee zijn zowel de aanleg als de instandhouding juridisch geborgd. Deze regeling zal in de gronduitgifte van de betreffende kavel zakenrechtelijk worden doorgelegd naar de koper.

Is hierover met de betreffende appellant overleg gevoerd en, zo ja, heeft deze aangegeven dat deze maatregel voldoende tegemoetkomt aan zijn/haar bezwaar?

Antwoord: Ja. Naar aanleiding van de tussenuitspraak heeft overleg plaatsgevonden met de betrokken appellant. De maatregel voor de groene haag is mede naar aanleiding van dat overleg uitgewerkt en opgenomen in het herstelbesluit. Het betreft een aanvullende maatregel, naast de maatregelen die de tussenuitspraak borgen.

6. Van 'een bedrijf' naar 'één of meerdere bedrijven'

Wat is juridisch en praktisch het verschil tussen de oorspronkelijke formulering 'een bedrijf' en de nieuwe formulering 'één of meerdere bedrijven'?

Antwoord: De oorspronkelijke formulering zou zo kunnen worden gelezen dat per bestemmingsvlak slechts één bedrijf is toegestaan. Dat was niet de bedoeling van het bestemmingsplan. Met het herstelbesluit wordt verduidelijkt dat binnen een bestemmingsvlak één of meerdere bedrijven zijn toegestaan.

Maakt deze wijziging het mogelijk dat op één perceel meer afzonderlijke bedrijven worden gevestigd dan op grond van het oorspronkelijke raadsbesluit mogelijk of voorzien was?

Antwoord: Nee. De wijziging verduidelijkt de oorspronkelijke bedoeling van het bestemmingsplan en leidt niet tot een inhoudelijke uitbreiding van de beoogde ontwikkelmogelijkheden. Het was bij de vaststelling van het oorspronkelijke bestemmingsplan al de bedoeling om binnen de verschillende bestemmingsvlakken meerdere bedrijven mogelijk te maken. Met het herstelbesluit wordt dit juridisch verduidelijkt.

Zo ja, welke mogelijke gevolgen heeft dit voor verkeersbewegingen, parkeerbehoefte, geluid en milieubelasting?

Antwoord: Deze wijziging heeft geen gevolgen voor verkeersbewegingen, parkeerbehoefte, geluidbelasting of milieubelasting. Het betreft uitsluitend een verduidelijking van de oorspronkelijke planbedoeling en geen inhoudelijke verruiming van de planologische mogelijkheden.

7. Nieuwe beroepsmogelijkheden

Tegen welke onderdelen van het herstelbesluit kan opnieuw beroep worden ingesteld?



Antwoord: Tegen de gewijzigde onderdelen van het herstelbesluit kunnen belanghebbenden beroep instellen overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke regels. Er kunnen geen nieuwe, aanvullende, gronden voor beroep worden geformuleerd en de in beroep aangevoerde gronden zijn weggenomen. Wij verwijzen hiervoor tevens naar de paragraaf "Risico's" in het raadsvoorstel. Naast deze juridische beantwoording benoemen we graag ook dat de afstemming met appellanten betreffende de tussenuitspraak en de nu nader geregelde borging vertrouwen geven dat nu passend aan de zorgen van appellanten wordt tegemoetgekomen.

Hoe schat het college het juridische risico in dat tegen één of meerdere gewijzigde onderdelen opnieuw gegronde beroepsgronden worden aangevoerd, met mogelijke verdere vertraging van Cereslaan-West tot gevolg?

Antwoord: Het herstelbesluit is opgesteld naar aanleiding van de herstelopdracht van de Raad van State en heeft als doel de geconstateerde gebreken te herstellen. Hoewel het altijd mogelijk is dat tegen gewijzigde onderdelen bezwaren worden ingebracht, acht het college met dit herstelbesluit invulling te hebben gegeven aan de herstelopdracht van de Raad van State.

8. Overleg met appellanten

Met welke appellanten heeft naar aanleiding van de tussenuitspraak overleg of afstemming plaatsgevonden?

Antwoord: Naar aanleiding van de tussenuitspraak heeft afstemming plaatsgevonden met de appellanten over de voorbereiding van het herstelbesluit. Hierbij is naast de borging van de tussenuitspraak met name ook de aanvullende maatregel betreffende de groenblijvende haag op het bedrijfsperceel dat grenst aan een van de woningen van appellanten afgestemd. Daarnaast zijn appellanten geïnformeerd over het herstelbesluit.

Kan het college per appellant aangeven of de aangebrachte herstelmaatregelen naar verwachting tegemoetkomen aan de betreffende bezwaren?

Antwoord: De herstelmaatregelen zijn opgesteld naar aanleiding van de door de Raad van State geconstateerde gebreken en beogen tegemoet te komen aan de aangevoerde bezwaren, met name ten aanzien van milieuzonering, parkeren, groen en waterberging.

Zijn er na dit overleg nog inhoudelijke geschilpunten blijven bestaan? Zo ja, welke?

Antwoord: Het is aan de appellanten om hun standpunt hierover in de verdere procedure bij de Raad van State kenbaar te maken. Het college kan daar niet op vooruitlopen. Met een van de appellanten is nog een grondverwerving overeen te komen. Vanuit het aanpalende bestemmingsplan Heesch West is er hiervoor al een besluit van de Kroon dat, nadat het bestemmingsplan Heesch West onherroepelijk wordt en minnelijke verwerving alsnog niet slaagt, de verwerving in een onteigeningsprocedure te regelen. Dit betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid, dit valt niet onder het publiekrechtelijke spoor van de tussenuitspraak en de zorgvuldige borging hiervan in het herstelbesluit.

9. Reikwijdte van het herstelbesluit

Kan het college technisch aangeven of één of meerdere wijzigingen in het herstelbesluit méér mogelijk maken dan op grond van het oorspronkelijke, door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan mogelijk was?

Antwoord: Wij verwijzen primair naar de motivering in de inleiding en argument 1.1 van het raadsvoorstel. Het herstelbesluit heeft tot doel de door de Raad van State geconstateerde gebreken te herstellen. De hoofdopzet van het bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein blijven daarbij ongewijzigd.

Zo ja, om welke wijzigingen gaat het en wat is daarvan de concrete ruimtelijke of juridische consequentie?

Wij ontvangen de beantwoording graag voorafgaand aan de commissiebehandeling, zodat tijdens de behandeling kan worden geconcentreerd op de bestuurlijke en politieke afweging.

Antwoord: Inhoudelijk worden met het herstelbesluit geen significante nieuwe ontwikkelmogelijkheden toegevoegd. Het herstelbesluit voorziet hoofdzakelijk in een betere juridische borging van de groenstructuur, waterberging, parkeren



en laden en lossen, alsmede in een aangepaste milieuzonering rondom de bestaande bedrijfswoningen aan de Voorste Groes. Daarnaast worden enkele planregels verduidelijkt. De ruimtelijke hoofdopzet van het bedrijventerrein blijft ongewijzigd. Per saldo voorziet het herstelbesluit voornamelijk in aanvullende borgingen en beperkingen die uitvoering geven aan de tussenuitspraak van de Raad van State.