GEMEENTE WESTVOORNE

Raadsvoorstel 2014
Nr. 95173/95233

Rockanje, 8 juli 2014

Raadsvergadering van
8 juli 2014

Aan

Agendanummer 8

Onderwerp:
Raadsvoorstel bestemmingsplan "Actualisatie bedrijventerreinen Westvoorne 2014"

de gemeenteraad.

1. Gevraagd besluit
Bestemmingsplan "Actualisatie bedrijventerreinen Westvoorne 2014" (identificatienummer NL.IMRO.0614.BPActBedrijventerr-0100) gewijzigd vast te stellen.

2. Begrotingsprogramma, relatie met eerdere besluiten
Raadbesluit van 20 maart 2012, waarbij het beleidsvoornemen is vastgesteld om in de (nabije) toekomst nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen niet langer mogelijk te maken. Zie ook onder 3. van dit raadsvoorstel.

3. Aanleiding
Op 20 maart 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Westvoorne" vastgesteld. In dit bestemmingsplan worden nieuwe bedrijfswoningen onder voorwaarden nog toegelaten. Gelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad echter besloten in de toekomst geen nieuwe bedrijfswoningen meer op de bedrijventerreinen toe te staan en het bestemmingsplan hierop te gaan herzien. Met voorliggend bestemmingsplan, waarin alleen de bestemming "Bedrijventerrein" wordt herzien, wordt dit aangekondigde beleid geëffectueerd. Naast het weg bestemmen van de mogelijkheid om nieuwe woningen op te richten, wordt in het bestemmingsplan een aantal andere wijzigingen doorgevoerd (de belangrijkste: de regels over de veiligheidszone voor LPG worden in overeenstemming gebracht met de wettelijke bepalingen, een aantal functie-aanduidingen wordt toegevoegd, een bouwvlak is aangepast aan de feitelijke situatie, voor bestaande bedrijfswoningen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, voor een aantal personen is een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen).

4. Argumenten
Het voorgestelde besluit om het bestemmingsplan vast te stellen is gebaseerd op een aantal overwegingen, die hieronder worden toegelicht:

Voorontwerpbestemmingsplan
Het voorontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan diverse instanties voorgelegd. De ontvangen overlegreacties zijn als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan gevoegd. In hoofdstuk 7 van de toelichting wordt op de inspraakreacties ingegaan. Voor zowel de provincie, het waterschap als de veiligheidsregio geldt dat het plan niet tot opmerkingen leidt.
Belanghebbenden in de gemeente zijn in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen op het voorontwerpbestemmingsplan. Er is één inspraakreactie ontvangen. In hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan vindt u de samenvatting en de beant-

woording van de ontvangen inspraakreactie. Op basis van de reactie is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

Ontwerpbestemmingsplan
Tijdens de inzagetermijn is iedereen in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het plan in te dienen. Er zijn acht zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen, die als bijlage 1 bij het raadsbesluit is opgenomen.
Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. Een aantal zienswijzen gaf aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De belangrijkste aanpassingen betreffen:

- Toekenning van een extra persoonsgebonden overgangsrecht voor:
  - bewoning zonder dat aan de gestelde regels voor een bedrijfswoning wordt voldaan;
  - een zelfstandig kantoor;
- Een verduidelijking van de toelichting m.b.t. de begripsbepaling 'bedrijfswoning' en de situaties waarbij de wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' toe te kennen, kan worden toegepast;
- De molenbiotoop wordt in overeenstemming gebracht met het provinciale beleid.

Ambtshalve wijzigingen
Het is op enkele onderdelen nodig om ambtshalve het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. De ambtshalve wijzigingen zijn toegelicht in de als bijlage 2 bij het raadsbesluit behorende Toelichting op de ambtshalve wijzigingen, waaronder:

- Een verduidelijking m.b.t. de regels over zelfstandige kantoorfuncties en detailhandelsmogelijkheden;
- Op basis van controles door team VTH is gebleken dat een aantal extra aantal bewoners in aanmerking komt voor het persoonsgebonden overgangsrecht waarbij niet aan alle regels voor bedrijfswoningen wordt voldaan;
- De in het ontwerpbestemmingsplan geïntroduceerde bestemming Gemengd-2 is, op basis van advisering van de DCMR Milieudienst Rijnmond, teruggebracht naar de bestemming Bedrijventerrein (in verband met verminderde acceptatie kruislingse overlast).

5. Kosten, baten en dekking

- Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat er geen sprake is van een plicht tot kostenverhaal en een exploitatieplanplichtig bestemmingsplan;
- De kosten om het bestemmingsplan op te stellen zijn begroot op kostenplaats 481000101, 4330100. Door de inspraaknota en de nota zienswijzen zelf op te stellen en uitsluitend de wijzigingen aan het plan uit te besteden aan Oranjewoud zijn de kosten minimaal gehouden.

6. Communicatie

- Het voornemen om de mogelijkheid voor nieuwe bedrijfswoningen weg te bestemmen is op meerdere momenten gecommuniceerd, de vereniging van ondernemers of via de media (november 2011, april 2012, mei 2013, juni 2013, februari 2014);
- Op grond van de inspraakverordening heeft het voorontwerp van 6 juni tot en met 17 juli 2013 ter inzage gelegen. De start van de inspraakprocedure is op 6 juni 2013 bekendgemaakt in het Weekblad Westvoorne en op de gemeentelijke website. Het plan is digitaal beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website. Een papieren exemplaar was in het gemeentehuis in te zien;
- Om te voldoen aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan van 27 februari tot en met 9 april 2014 ter inzage gele-

gen. Het plan is digitaal beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Een papieren exemplaar was in het gemeentehuis in te zien. De start van de inzagetermijn is bekend gemaakt op 26 februari 2014 in de Staatscourant, het Weekblad Westvoorne en op de gemeentelijke website. Het Ondernemersplatform en de Kamer van Koophandel zijn schriftelijk geïnformeerd. Tijdens een bijeenkomst over het Keurmerk Veilig Ondernemen is bovendien een presentatie gegeven over het plan;
- De indieners van de zienswijzen, het Ondernemersplatform en de Kamer van Koophandel worden per brief over het raadsbesluit geïnformeerd. Verder wordt de vaststelling van het bestemmingsplan volgens de wettelijke eisen bekend gemaakt;
- Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. Toelichting
- Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het mandaatbesluit is hierop niet van toepassing;
- Voor een uitgebreide toelichting op het bestemmingsplan wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan zelf en de bijlagen bij het raadsbesluit (Nota zienswijzen en de Toelichting op de ambtshalve wijzigingen).

8. Adviezen
- Advies DCMR Milieudienst Rijnmond van 7 maart 2014;
- Advies commissie Grondgebied van 2 juli 2014: Op verzoek van de commissie is het bestemmingsplan aangepast m.b.t. de zienswijze van indieners 6. Op de verbeelding is de aanduiding (-bw) op kadastraal perceel 1306 verwijderd.

Burgemeester en wethouders van Westvoorne,
de secretaris, de burgemeester,
J.L.M. Vlekke P.E. de Jong

GEMEENTE WESTVOORNE

Raadsbesluit 2014
Nr. 95173/95187

De raad van de gemeente Westvoorne;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 juli 2014

gelet op de bij het bestemmingsplan "Actualisatie bedrijventerreinen Westvoorne 2014" behorende toelichting

gelet op het ter zake bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening

B E S L U I T:

Met inachtneming van de overwegingen uit het voorstel van burgemeester en wethouders, welke geacht worden onderdeel uit te maken van dit besluit;

I. De zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in behandeling te nemen;
II. De zienswijzen van indieners 1, 2, 3, 5 en 6 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren en aan de zienswijzen deels tegemoet te komen, een en ander zoals gemotiveerd in de als bijlage 1 bij dit raadsbesluit opgenomen Nota zienswijzen;
III. Aan de zienswijzen 4 en 8 niet tegemoet te komen en deze ongegrond te verklaren, een en ander zoals gemotiveerd in de als bijlage 1 bij dit raadsbesluit opgenomen Nota zienswijzen;
IV. Aan zienswijze 7 tegemoet te komen. Omdat het ontwerpbestemmingsplan al met deze zienswijze in overeenstemming was, vormt de zienswijze geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen;
V. Het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen, een en ander zoals is toegelicht in de als bijlage 2 bij dit raadsbesluit behorende Toelichting op de ambtshalve wijzigingen;
VI. Het bestemmingsplan "Actualisatie bedrijventerreinen Westvoorne 2014" gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met de als zodanig gewaarmerkte geometrisch bepaalde planobjecten zoals op genomen in het GML bestand NL.IMRO.0614BPActBedrijventerr-0100 met bijbehorende bestanden en de als zodanig gewaarmerkte analoge verbeelding. Hierbij zijn ten opzicht van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat er inzage heeft gelegen, de volgende wijzigingen aangebracht:
    a. Regels:

1. Artikel 1.38: In de begripsbepaling 'perifere detailhandel' is de mogelijkheid voor detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen (sub a) verwijderd;
2. Artikel 3.1.1c: na "kantoren onderschikt aan" is toegevoegd: "en als een niet zelfstandig onderdeel van";
3. Artikel 3.2.1b: toegevoegd is: 'tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' een ander bebouwingspercentage is aangegeven;
4. Artikel 3.2.1c is vervangen door: 'de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 9 meter tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'een andere bouwhoogte is aangegeven;
5. Artikel 3.2.2:
   - aanhef: 'vervanging en uitbreiding' is verwijderd;
   - toegevoegd is sub a: "het bestaande aantal bedrijfswoningen per bouwperceel mag niet worden vergroot".
6. Artikel 3.2.3c wordt in overeenstemming gebracht met de aanpassing van artikel 3.2.1c: 'de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.';
7. Artikel 3.4d is als volgt gewijzigd: "Zelfstandige kantoorvestigingen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'. Kantoren ondergeschikt aan en als een niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering zijn alleen toegestaan wanneer de bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf ten hoogste 50% met een maximum van 500 m^2 bedraagt.";
8. Artikel 3.4f: is als volgt aangepast: "Detailhandel is uitsluitend toegestaan:
   a. Ter plaatse van een specifieke functie-aanduiding voor detailhandel, waarbij voor de verkoop van het nevenassortiment geldt dat:
      i. Het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
      ii. Het nevenassortiment niet meer ruimte in beslag neemt dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak.
   b. Voor zover het een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel vormt van de in het plan toegestane bestemmingen."
9. Artikel 4 is verwijderd, de volgende artikelen zijn overeenkomstig doorgenummerd;
10. Artikel 9.2 is aangepast overeenkomstig de Verordening ruimte;
11. Bijlage 2 bij de regels is als volgt aangepast:
    a. Kolom gebruik: 'wonen' is aangepast naar 'wonen zonder bedrijf';
    b. Toegevoegd zijn:
       i. Moolhoek 2: dhr. J. Kleijwegt;
       ii. Moolhoek 7: dhr. A.C. Stolk en mevr. Y. de la Rambelje;
       iii. Moolhoek 9: dhr. J.J. de Gruijter en mevr. F.A.K. Pothof;
       iv. Moolhoek 14: dhr. G.C. van Zweeden en mevr. J.J.P. Vermeulen;
       v. Kerkweg 53a: dhr. P. Lugtenburg en mevr. M.A. van Hoogdalem;

b. Verbeelding:
   1. Aan de percelen 3730 (adres Moolhoek 2), 3713 (adres Moolhoek 7), 4711 (adres Moolhoek 14) en het adres Kerkweg 53a wordt een persoonsgebonden overgangsrecht voor het gebruik als woning zonder bedrijf toegekend;

2. Aan perceel 4148 wordt een persoonsgebonden overgangsrecht voor het gebruik als zelfstandig kantoor toegekend;
3. Op de percelen 1322, 1323, 1340, 1341, 1342, 1343, 1534 en 1535 is de bestemming "Gemengd-2" opnieuw gewijzigd in "Bedrijventerrein";
4. De aanduiding maximale bouwhoogte 9 m wordt niet meer weergegeven op de verbeelding, maar is verplaatst naar de regels;
5. Op de percelen 4514 en 1306 is de aanduiding (-bw) verwijderd;

c. Toelichting:
1. Hoofdstuk 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan, de juridische planopzet, wordt nader toegelicht met betrekking tot de begripsbepaling "bedrijfswoning" en de toepassingsmogelijkheden van de in artikel 3.6.2 opgenomen wijzigingsbevoegdheid;
2. De toelichting wordt verder aangepast voor zover deze betrekking had op de bestemming Gemengd-2.

VII Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 8 juli 2014
De raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

Bijlagen:
1- Nota zienswijzen
2- Toelichting op de ambtshalve wijzigingen

Bijlage 1 bij raadsbesluit: Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan "Actualisatie Bedrijventerreinen Westvoorne 2014"

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Actualisatie Bedrijventerreinen Westvoorne 2014 heeft van 27 februari tot en met 9 april 2014 ter inzage gelegen. Zowel via het gemeentehuis als via ruimtelijkeplannen.nl als de gemeentelijke website www.westvoorne.nl/bestemmingsplannen heeft de mogelijkheid bestaan het plan te raadplegen. Gedurende deze periode van zes weken heeft eenieder de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.
Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen, is gebruik gemaakt door acht indieners.

Anonimisering
De ingediende zienswijzen zijn geanonimiseerd als bijlage 2 bij het raadsbesluit opgenomen. Vanwege het bepaalde in de Wet Bescherming persoonsgegevens worden de namen van de indieners van de zienswijzen, voor zover dit natuurlijke personen zijn, niet in de nota genoemd. Wil men toch inzage hebben in de volledige zienswijzen dan kan in concrete gevallen een verzoek tot inzage of afschrift worden gedaan op grond van de Wet openbaarheid van bestuur.

Ontvankelijkheid
De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

1.2 Behandeling zienswijzen

Indiener 1.
Samenvatting zienswijze

a. Indiener is eigenaar van kadastraal perceel 4148 (Moolhoek 14). Van 1986 – 1997 was indiener tevens eigenaar van perceel 4149 (samen destijds 4150). De totale locatie was destijds in gebruik als bedrijfsgebouw, kantoor en bedrijfswoning. Na verkoop van perceel 4149 is het bedrijfsgebouw afgesplitst. Sindsdien heeft indiener uitsluitend het kantoor met de bedrijfswoning in eigendom . Indiener verzoekt om deze reden de aanduiding 'Kantoor' aan zijn perceel toe te kennen en de aanduiding 'Bedrijfswoning uitgesloten' te verwijderen;
b. Indiener stelt de vraag wat de consequenties zijn als de ondernemer stopt met de bedrijfsactiviteiten, maar wel op het bedrijventerrein wil blijven wonen.

Reactie gemeente

a. Naar aanleiding van de zienswijze is geconstateerd dat indiener door de verkoop van een gedeelte van het perceel een situatie strijdig met het bestemmingsplan heeft gecreëerd. Volgens de geldende bestemmingsplanregels mag een bedrijfswoning immers alleen aanwezig zijn wanneer sprake is van een minimale bedrijfsoppervlakte van 100 m^2. Een zelfstandig kantoor mag alleen aanwezig zijn wanneer op een perceel de aanduiding 'kantoor' is toegevoegd. Van beide is in voorliggende situatie, als gevolg van de afsplitsing van een gedeelte van het perceel, geen sprake. De gemeente heeft overwogen tegen het strijdige gebruik handhavend op te treden. Gezien de grote impact heeft de gemeente besloten hiertoe vooralsnog niet over te gaan. De gemeente acht de situatie echter eveneens in strijd met een goede ruimtelijke orde-

ning. In de vorm van een persoonsgebonden overgangsrecht staat de gemeente het huidige gebruik als bedrijfswoning en zelfstandig kantoor toe voor uitsluitend de huidige gebruiker(s). Bij verkoop of verhuur van de locatie zal het gebruik van de locatie opnieuw in overeenstemming met het bestemmingsplan moeten worden gebracht.
De aanduiding (-bw) blijft op perceel 4711 gehandhaafd, omdat de bedrijfswoning is gesitueerd op perceel 4148. Op dat perceel geldt de aanduiding niet en blijft de bedrijfswoning met voorliggend bestemmingsplan mogelijk, wanneer aan de bestemmingsplanregels wordt voldaan;

b. Bedrijfswoningen zijn bedoeld voor personen die een bedrijfsmatige binding hebben met het bijbehorende bedrijfspand. Nadat de bedrijfsactiviteiten zijn gestopt, is bewoning van de bedrijfswoning in strijd met de bestemmingsplanregels. De gemeente kan in een dergelijke situatie handhavend optreden. Uiteraard zal de gemeente hierbij een weloverwogen afweging maken. Wanneer handhavend wordt opgetreden zal vooraf altijd een belangenafweging worden gemaakt, waarbij mede rekening wordt gehouden met situatie specifieke omstandigheden.
Als onder a. van deze beantwoording aangegeven, heeft de gemeente in dit specifieke geval besloten een persoonsgebonden overgangsrecht toe te kennen. Voor indiener betekent dit dat de huidige bewoning als gepensioneerde zonder bedrijf mogelijk is. Nieuwe bewoners zullen wel aan de bestemmingsplanbepalingen m.b.t. de bedrijfsmatige binding moeten voldoen. In hoofdstuk 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan, de juridische planopzet, is de begripsbepaling "bedrijfswoning" nader toegelicht m.b.t. de benodigde bedrijfsmatige binding.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:
- Aan perceel 4711 wordt een persoonsgebonden overgangsrecht voor het gebruik als woning en zelfstandig kantoor toegekend;
- In hoofdstuk 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan, de juridische planopzet, is de begripsbepaling "bedrijfswoning" nader toegelicht m.b.t. de benodigde bedrijfsmatige binding.

Indiener 2.
Samenvatting zienswijze

a. Indiener is eigenaar van de percelen Langeweg 2 en 4 in Oostvoorne. Op de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan is aan deze percelen de aanduiding 'Bedrijfswoning uitgesloten (-bw)' toegekend. Met het verlies van deze bouwmogelijkheid zal de waarde van de percelen aanzienlijk dalen. Het is indiener niet duidelijk of met dit belang voldoende rekening is gehouden en welk belang wordt gediend met deze wijziging. Het wegnemen van de mogelijkheid om nieuwe bedrijfswoningen op te richten wordt onvoldoende gemotiveerd;
b. Dat de milieuruimte van bedrijven door de aanwezigheid van bedrijfswoningen wordt beperkt, is al jaren een gegeven. Het doel van ruimtelijke ordening is juist deze verschillende belangen zo goed mogelijk met elkaar te verenigen. De ruimtelijke ordening uit voorliggend plan voldoet volgens indiener niet aan een dergelijke afweging;
c. Ook het standpunt dat bedrijfswoningen veelal niet meer noodzakelijk zijn, rechtvaardigt volgens cliënt het nieuwe beleid niet. Dat moet worden voldaan aan de noodzakelijkheidsvereiste kan immers ook in de begripsbepaling worden verankerd. In het ont-

werpbestemmingsplan is de noodzakelijkheidsvereiste niet in de begripsbepaling opgenomen. Dit zou volgens cliënt wel wenselijk zijn, omdat de noodzakelijkheid dan in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning concreet (met kennis van alle feiten en omstandigheden) kan worden beoordeeld. Cliënt verzoekt om genoemde redenen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in die zin dat nieuwe bedrijfswoningen niet op voorhand onmogelijk worden gemaakt, maar dat in het bestemmingsplan een noodzakelijkheidsvereiste wordt opgenomen.

Reactie gemeente

a. Aan het nieuwe bestemmingsplan is wel degelijk een belangenafweging vooraf gegaan. In het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen Westvoorne" dat van 3 maart 2011 tot en met 13 april 2011 ter inzage heeft gelegen, was de mogelijkheid om nieuwe bedrijfswoningen op te richten al weg bestemd. Om ondernemers niet met dit nieuwe beleid te verrassen, heeft de gemeente bij het ontwerp van dat bestemmingsplan besloten het nieuwe beleid m.b.t. de bedrijfswoningen uit te stellen. Ondernemers zijn daarmee in de gelegenheid gesteld alsnog een bedrijfswoning op te richten, waarbij uiteraard wel aan de planregels moest worden voldaan. Dat het nieuwe beleid in de toekomst in een bestemmingsplanherziening zou worden verankerd is vervolgens wel aangekondigd. Wanneer indiener van mening is dat het nieuwe bestemmingsplan tot een waardedaling van het perceel leidt, staat het indiener vrij een beroep op planschade te doen. Het nieuwe beleid wordt in hoofdstuk 3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan gemotiveerd;
b. Het is juist dat bedrijfswoningen al geruime tijd door milieuwetgeving worden beschermd. Om deze reden heeft de gemeenteraad al in 2004 bestemmingsplan Pinnepot zodanig aangepast dat op de op dat moment nog niet uitgegeven percelen bedrijfswoningen niet langer konden worden opgericht. Bij de wijziging van het Activiteitenbesluit in 2007 is de milieuregelgeving ter bescherming van bedrijfswoningen aangescherpt. Als bij de beantwoording onder a. aangegeven, heeft de gemeente daarop in 2011 in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan stappen gezet met als doel de ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven zo optimaal mogelijk te houden. Het toen al aangekondigde beleid wordt in voorliggend bestemmingsplan geëffectueerd. Met voorliggende wijziging draagt de gemeente juist bij aan een goede ruimtelijke ordening, waarbij de bedrijventerreinen in eerste instantie zijn bedoeld voor de bedrijven en de nabijgelegen kernen voor woningen;
c. Het is correct dat in voorliggend bestemmingsplan in de begripsbepaling voor een bedrijfswoning niet langer een noodzakelijkheidsvereiste is opgenomen. Deze aanpassing van de begripsbepaling heeft weloverwogen plaatsgevonden. Geconstateerd is namelijk dat in de huidige tijd met beveiligings- en communicatietechnieken er nagenoeg geen noodzaak meer bestaat om te wonen bij een bedrijf op een bedrijventerrein. Het bieden van een mogelijkheid om woningen op te richten, die vervolgens op basis van het noodzaakcriterium moeten worden afgewezen, is naar mening van de gemeente dan ook niet meer dan een schijnmogelijkheid. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding de bestemmingsplanregels aan te passen. Ter verduidelijking wordt in de juridische planopzet (hoofdstuk 5.2 uit de toelichting bij het bestemmingsplan) wel een uitleg opgenomen over de begripsbepaling "bedrijfswoning".

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen: in de juridische planopzet (hoofdstuk 5.2 uit de toelichting bij het bestemmingsplan) wordt een uitleg opgenomen over de begripsbepaling "bedrijfswoning".

Indiener 3.
Samenvatting zienswijze

a. Indiener is eigenaar van en tevens wonend op het perceel Moolhoek 2 in Rockanje. Indiener kan zich niet verenigen met de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan met betrekking tot bedrijfswoningen (artikel 3.6.2). Met de bevoegdheid kan het bevoegd gezag, onder voorwaarden, de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten (-bw)' toekennen aan percelen. De wijzigingsbevoegdheid is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en onvoldoende gemotiveerd. De verwijzing naar de provinciale structuurvisie is alleen gebaseerd op economische overwegingen. Indiener mist in het ontwerpbestemmingsplan de ruimtelijke afweging voor het weren van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen.
b. Aan het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid ligt geen onderzoek ten grondslag, waaruit de actuele behoefte aan meer bedrijfsruimteoppervlak blijkt. Indiener wijst er hierbij op dat op bedrijventerrein Moolhoek ruim 700 m^2 bedrijfsvloeroppervlak te huur dan wel te koop staat. Indiener verwijst naar jurisprudentie uit 2011: Uit deze uitspraak blijkt dat het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid die bestemmingen mogelijk maakt die niet binnen de planperiode zullen worden verwezenlijkt, in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Al bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan dient de behoefte aan de wijzigingsbevoegdheid onderzocht te zijn;
c. Indiener verwijst voorts naar een uitspraak uit 2013, waarin is gesteld dat bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid rekening moet worden gehouden met de bestaande situatie en de belangen van omwonenden. Indiener heeft vanwege het grondgebrek in de jaren tachtig een woning bij het bedrijf gebouwd. Inmiddels is indiener gepensioneerd en de bedrijfsvoering beëindigd. Indiener woont echter nog wel op het bedrijventerrein. Uit de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid blijkt niet dat rekening is gehouden met deze omstandigheden van indiener. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel;
d. Indiener wijst er op dat een wijzigingsbepaling door voldoende objectieve normen moet worden begrensd. De in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarde dat voor toepassing van de bevoegdheid sprake dient te zijn van afwijkend feitelijk gebruik is in de toelichting niet voldoende uitgelegd. Onduidelijk is wanneer er sprake is van afwijkend feitelijk gebruik. Gezien de omstandigheid dat indiener is gepensioneerd en geen bedrijfsactiviteiten uitvoert, brengt dit voor indiener rechtsonzekerheid met zich mee;
e. De met de wijzigingsbevoegdheid beoogde bestemming brengt een ingrijpende wijziging van de huidige structuur van het bedrijventerrein met zich mee en heeft betrekking op twee bedrijventerreinen van samen 8,2 hectare groot.

Reactie gemeente

a. Wij bestrijden dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend economische motieven kent. Aan de bevoegdheid ligt wel degelijk een ruimtelijk motief ten grondslag, namelijk het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven die elders in de gemeente niet

wenselijk worden bevonden. Een bedrijventerrein is vanuit ruimtelijk oogpunt bedoeld voor de oprichting van dergelijke bedrijven. Het toestaan van woonfuncties, die de ontwikkelingsmogelijkheden kunnen belemmeren, was acceptabel toen deze op het gebied van beveiliging en communicatie nog van toegevoegde waarde waren.
Een en ander neemt niet weg dat de gemeente de belangen van de huidige bewoners serieus neemt. Huidige bedrijfswoningen kunnen dan ook blijven bestaan. Alleen voor die situaties, waar een bedrijfswoning niet langer wordt gebruikt en er ook geen zicht bestaat op het opnieuw in gebruik nemen van de woning met als doel hier te wonen, is toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een optie. De juridische planopzet in de toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden verduidelijkt;

b. De wijzigingsbevoegdheid heeft niet in de eerste plaats het creëren van meer bedrijfsoppervlakte als doel, maar wel het optimaler kunnen benutten van de bestaande bedrijfspercelen. Aangehaalde jurisprudentie biedt voor de bestreden wijzigingsbevoegdheid onvoldoende referentie. De bevoegdheid is immers niet gericht op het mogelijk maken van een ontwikkeling, maar op het optimaler benutten van een bestaande bestemming,
waarvoor het terrein is opgericht;
c. Ook de verwijzing naar deze jurisprudentie biedt naar mening van de gemeente voor voorliggende situatie geen toetsingskader. Inmiddels is ook door de gemeente geconstateerd dat indiener zonder bedrijf (gepensioneerd) in de bedrijfswoning woont. Indiener heeft hiermee een situatie strijdig met het bestemmingsplan gecreëerd. Deze strijdige situatie staat los van de bestreden wijzigingsbevoegdheid.
De gemeente acht het gebruik van de woning als burgerwoning in strijd met een goede ruimtelijke ordening, maar ziet anderzijds, mede gezien de lange duur, geen aanleiding actief over te gaan tot beëindiging van het gebruik. De gemeente heeft om deze reden besloten indiener een persoonsgebonden overgangsrecht toe te kennen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Nadat indiener de bewoning beëindigt (door bijvoorbeeld verkoop, verhuur of overlijden) zullen eventuele nieuwe bewoners opnieuw aan de bestemmingsplanbepalingen m.b.t. de bedrijfsmatige binding moeten voldoen;
d. Als onder a. aangegeven zal het bestemmingsplan op dit punt worden verduidelijkt.;
e. Als onder a. en d. aangegeven: De situaties waarin de wijzigingsbevoegdheid zal worden toegepast worden verduidelijkt. Deze verduidelijking in acht nemende, is het de gemeente niet duidelijk in welk opzicht de wijziging ingrijpend is voor de structuur van het bedrijventerrein.

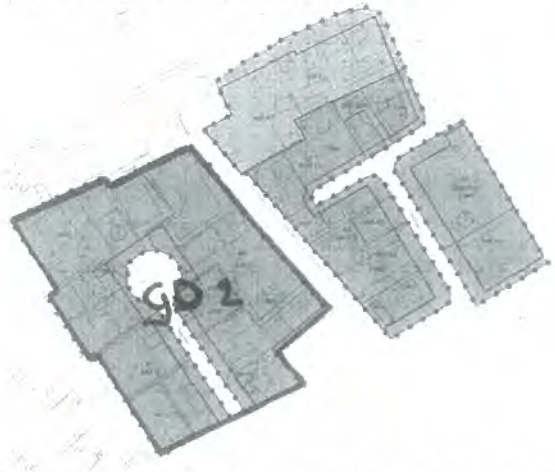
Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- De juridische planopzet onder hoofdstuk 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan zal worden verduidelijkt m.b.t. de situaties waarbij het college toepassing kan geven aan de wijzigingsbevoegdheid;
- Aan indiener wordt een persoonsgebonden overgangsrecht toegekend.

Indieners 4.

Samenvatting zienswijze

a. Indieners zijn eigenaar van Moolhoek 1. Zij vrezen dat het nieuwe beleid van de gemeente de waarde van hun woning vermindert. Als dit het geval is willen zij hiervoor financieel gecompenseerd worden;
b. Verder vrezen indieners dat de gemeente, bij verkoop van hun perceel , geen medewerking aan de nieuwe eigenaren verleent om op de locatie te wonen. Het bedrijf met bedrijfswoning zou hierdoor onverkoopbaar worden;
c. In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat er geen behoefte meer bestaat aan bedrijfswoningen. Indieners bestrijden dit. Een bedrijfswoning is de beste beveiliging van het bedrijfspand. Dit is onlangs gebleken toen een inbraak is voorkomen door de oplettendheid van bewoners van het terrein. Ook voorkomt een bedrijfswoning onnodig woon-/werkverkeer. In de gemeente ontbreekt het bovendien aan alternatieven: nergens anders in de gemeente is de combinatie wonen-werken mogelijk;
d. Indieners verzoeken de bestemmingen aan de westkant van bedrijventerrein Moolhoek (aangegeven op de kaart) te wijzigen naar 'Gemengd-2'. Zij zijn van mening dat de percelen aan de Molendijk, die deze bestemming wel krijgen niet anders zijn dan de percelen aan het begin van de Kerkweg/Moolhoek. Nu wordt volgens indieners met twee maten gemeten;



e. Indieners hebben bezwaar tegen de manier waarop over het ontwerpbestemmingsplan is gecommuniceerd. Een presentatie tijdens een bijeenkomst van het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) en berichtgeving op internet is onvoldoende. Een persoonlijk schrijven was meer op zijn plaats geweest.

Reactie gemeente

a. Op het perceel van eigenaren is de aanduiding (-bw) niet toegevoegd. Dit betekent dat op het perceel van eigenaren de bedrijfswoning ook in de toekomst mogelijk blijft, zolang wordt voldaan aan de bestemmingsplanregels. Voor zover de angst van indieners ziet op de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.6.2 van het bestemmingsplan, gaat de gemeente ervan uit dat met een verduidelijking van dit artikel deze angst kan worden weggenomen. Van een financieel nadeel is volgens de gemeente geen sprake, nu het bestemmingsplan op dit perceel ook in de toekomst een bedrijfswoning blijft mogelijk maken;

b. Een eventuele nieuwe eigenaar dient, net als indiener zelf, te voldoen aan de bestemmingsplanbepalingen. Zolang aan deze bepalingen, waaronder een verplichte relatie tussen de woning en het bedrijf, wordt voldaan, is er geen reden om aan te nemen dat er op dit perceel in de toekomst niet langer kan worden gewoond;
c. De gemeente deelt de mening van eigenaren dat een woning de beste beveiliging biedt niet. Gezien de grote vlucht die de elektronische en visuele hulpmiddelen in de beveiligingsbranche hebben genomen is op voorliggend bedrijventerrein een bedrijfswoning niet nodig om een bedrijf adequaat te beveiligen. Ook het standpunt dat er binnen de gemeente geen alternatieven zijn voor de combinatie woon-werken deelt de gemeente niet. Binnen Westvoorne zijn er diverse bestemmingen die een dergelijke combinatie mogelijk maken. Zo zijn er binnen de dorpskernen diverse percelen met de bestemmingen Centrum en Gemengd en ook binnen woonbestemmingen mogen, onder voorwaarden, bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden.
Voorliggend bedrijventerrein is juist bedoeld voor bedrijven die binnen deze bestemmingen niet kunnen worden toegelaten. Voor het bedrijf van indiener, een tandartsenpraktijk, heeft de gemeente bovendien al maatwerk toegepast, door deze met een specifieke functie-aanduiding mogelijk te maken;
d. Naar mening van de gemeente bestaat er al vanuit de oprichting van het bedrijventerrein een wezenlijk verschil tussen het deel van het terrein waar indieners zijn gevestigd en het deel langs de Molendijk. Dit blijkt uit zowel de situering en ontsluiting van de percelen (het overgangsgebied aan de westkant van het terrein wordt gevormd door de woningen aan de Middeldijk), maar ook uit het verschil in maximaal bebouwingspercentage. De gemeente heeft desondanks het standpunt in het ontwerpbestemmingsplan m.b.t. de bestemming Gemengd-2 langs de Molendijk heroverwogen. Dit op basis van advisering van de DCMR Milieudienst Rijnmond, waarin wordt gewaarschuwd voor de milieubeperkingen die een dergelijke bestemming teweeg kan brengen. De gemeente ziet dan ook geen reden om de gronden aan de westzijde van de Moolhoek als Gemengd-2 te bestemmen ;
e. De communicatie over voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen die hiervoor gelden. Het ontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt in de lokale krant , de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Aanvullend hierop zijn het Ondernemingsplatform en de Kamer van Koophandel geïnformeerd en is een presentatie gegeven op een bijeenkomst van het Keurmerk Veilig Ondernemen. De gemeente deelt de mening van indiener dan ook niet dat er onvoldoende aandacht is geweest voor de communicatie. Over de beantwoording van de zienswijze zal indiener uiteraard persoonlijk worden geïnformeerd.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Indieners 5.
Samenvatting zienswijze
Indieners zijn eigenaar van de locatie Kerkweg 51a en 53a (bedrijfsruimte met bedrijfswoning) in Rockanje. Zij wonen in de bedrijfswoning en maken nog heel beperkt gebruik van de bedrijfsruimte. Zij staan ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, maar verhuren een groot deel van de loods aan derden. Het overige deel is onder andere in gebruik voor privédoeleinden. Zij verzoeken toegevoegd te worden aan bijlage Persoonsgebonden overgangs-

recht van het bestemmingsplan, zodat zij over en weer gebruik kunnen maken van dit recht.

Reactie gemeente
Bedrijfswoningen zijn bedoeld voor personen die een bedrijfsmatige binding hebben met het bijbehorende bedrijfspand. Nadat de bedrijfsactiviteiten zijn gestopt of er door verkoop of verhuur geen relatie meer is tussen de bewoning en de bedrijfsactiviteiten, is bewoning van de bedrijfswoning in strijd met de bestemmingsplanregels. De gemeente kan in een dergelijke situatie handhavend optreden. Uiteraard maakt de gemeente hierbij een weloverwogen keuze.
De gemeente acht het gebruik van de woning als burgerwoning in strijd met een goede ruimtelijke ordening, maar ziet anderzijds, gezien de lange duur, geen aanleiding actief over te gaan tot beëindiging van het gebruik. De gemeente heeft om deze reden besloten indiener een persoonsgebonden overgangsrecht toe te kennen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Na verkoop of op een andere wijze beëindiging van de bewoning door indieners, zal de bedrijfswoning opnieuw in overeenstemming met de bestemmingsplanbepalingen, daaronder de bedrijfsmatige binding, moeten worden gebruikt.
Over het verzoek om het persoonsgebonden overgangsrecht over en weer toe te passen merkt de gemeente op dat er geen sprake is van een recht dat over en weer kan worden ingezet. In bijlage 2 van de regels bij het bestemmingsplan staat weergegeven welke personen in aanmerking komen, zonder dat daar een kruislings recht op van toepassing is.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan: aan indieners wordt een persoonsgebonden overgangsrecht toegekend.

Indieners 6.
Samenvatting zienswijze

a. Indieners bezitten de percelen Kerkweg 32 en 34 in Rockanje. De opmerking m.b.t. de locatie Kerkweg 34 betreft de te verlenen vergunning. Zij verzoeken om een spoedige afhandeling;
b. Indieners verzoeken op het perceel Kerkweg 32 de aanduiding (-bw) te schrappen en de bestemming te wijzigen naar "Gemengd" en motiveren dit verzoek als volgt:
    - Indieners verwijzen naar een eerdere zitting bij de Raad van State over het geldende bestemmingsplan, waarbij gesteld is dat het realiseren van een bedrijfswoning aan de Kerkweg 32, indien aan de planregels wordt voldaan, tot de mogelijkheden behoort;
    - Indieners hebben eerder twee verschillende principeverzoeken ingediend voor een bedrijfswoning op de Kerkweg 32;
    - Op de locatie zijn veel voorzieningen aanwezig, de locatie leent zich daarom goed voor het realiseren van een bedrijfswoning. De locatie is bovendien beter verhuurbaar en verkoopbaar wanneer een bedrijfswoning mag worden opgericht. De locatie wordt al 6 jaar goed onderhouden. Indieners kunnen/zullen deze hoge kostenpost echter niet oneindig dragen. Geen onderhoud en leegstand leidt tot verpaupering van het bedrijventerrein, wat niet in het belang is van de gemeenschap;
    - Indiener wijst op de geschiedenis m.b.t. de aankoop van de locatie. Bij de aankoop is indiener niet door de gemeente geïnformeerd over de ontwikkeling langs de Molendijk, terwijl er uitvoerig contact is geweest over de bouw van het representatieve pand met bedrijfswoning met vrij uitzicht over de Molendijk naar 't Waaltje;

- Op het bedrijventerrein zijn al veel bedrijfswoningen aanwezig. Een extra bedrijfswoning zal niet beperkend zijn voor de ontwikkelingen op het bedrijventerrein;
- Indiener wijst op de provinciale ontwerp-Verordening Ruimte 2014. Hierin wordt het beleid gewijzigd van niet toestaan naar terughoudend omgaan met nieuwe bedrijfswoningen. Indiener verzoekt de gemeente dit beleid van de provincie te volgen;

c. Indieners stellen na eerdere contacten opnieuw de verrommeling van het bedrijventerreinen ter discussie. Op het terrein wordt niet voldaan aan de bepalingen uit het koopcontract van destijds m.b.t. onder meer parkeren en opslag;
d. Indieners wijzen na eerdere contacten opnieuw op de maximale bouwhoogte en de beperkende werking van de molenbiotoop. Zij hebben er bezwaar tegen dat er op het tegenoverliggende perceel een pand van 9 meter hoogte kan worden opgericht, terwijl het pand van indieners deze hoogte, als gevolg van de huidige verdiepingen, niet kan bereiken. Bij een eerdere berekening met betrekking tot de molenbiotoop heeft de gemeente volgens indieners een verkeerd uitgangspunt gehanteerd (1:30 in plaats van 1:100). Ter onderbouwing dienen verzoekers een brief van de provincie in;
e. Indieners wijzen op een gevestigd advocatenkantoor op een locatie waar geen aanduiding 'kantoor' geldt. Nieuwe kantorenlocaties zijn niet nodig, zeker niet omdat het kantoorpand van indieners al 6 jaar leegstaat.

Reactie gemeente

a. Met dit verzoek wordt rekening gehouden bij de procedure m.b.t. de vergunningverlening;
b. De zienswijze heeft geleid tot een heroverweging. Door indieners is voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan een aanvraag ingediend. De mogelijkheden om de aanvraag te vergunnen, worden bezien. Anticiperend op de vergunningverlening wordt de verbeelding zodanig aangepast dat de aanduiding (-bw) op kadastraal perceel 1306 wordt verwijderd;
c. Als bij de vaststelling van geldend bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Westvoorne" aangegeven, vormen bepalingen uit het koopcontract geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn voorwaarden gesteld aan opslag. In het kader van het traject Keurmerk Veilig Ondernemen wordt getracht de verrommeling van het bedrijventerrein tegen te gaan;
d. Gebleken is dat het artikel inderdaad niet geheel in overeenstemming is met de verordening ruimte. Het artikel wordt hiermee in overeenstemming gebracht;
e. Wij hebben kennisgenomen van deze zienswijze en zullen een aanpak overwegen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen:

- Artikel 9.2 wordt in overeenstemming gebracht met de Verordening Ruimte;
- De verbeelding wordt zodanig aangepast, dat de aanduiding (-bw) van kadastraal perceel 1306 wordt verwijderd.

Indieners 7.

Samenvatting zienswijze

Indieners zijn eigenaar van de woning en het bedrijfspand aan de Kerkweg 51 b en 53b. Beide bewoners hebben de pensioengerechtigde leeftijd bereikt. Indieners zijn voornemens de

bedrijfswoning en het bedrijfspand te verkopen, maar willen tot die tijd wel graag op de locatie blijven wonen. Indieners maken uit het ontwerpbestemmingsplan op dat hen een persoonsgebonden overgangsrecht wordt toegekend. Zij verzoeken de gemeente te bevestigen dat dit persoonsgebonden overgangsrecht inhoudt dat zij de woning mogen blijven bewonen als zij het bedrijf hebben beëindigd. Tevens verzoeken zij het persoonsgebonden overgangsrecht voor hen beiden te handhaven in het vast te stellen bestemmingsplan.

Reactie gemeente
De gemeente acht het gebruik van de woning als burgerwoning in strijd met een goede ruimtelijke ordening, maar ziet anderzijds, mede gezien de voorgenomen verkoop, geen aanleiding actief over te gaan tot beëindiging van het gebruik. De gemeente heeft om deze reden besloten indiener een persoonsgebonden overgangsrecht toe te kennen. Voor indieners betekent dit inderdaad dat zij de bedrijfswoning mogen blijven bewonen zonder bedrijfsactiviteiten. Bij verkoop of verhuur zal de bedrijfswoning wel opnieuw in overeenstemming moeten worden gebracht met de bestemmingsplanregels.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Indieners 8.
Samenvatting zienswijze
Indieners maken bezwaar tegen de regeling dat een bedrijfswoning alleen in relatie met het bedrijf mag worden bewoond. Zij constateren dat de oorspronkelijke bestemmingsplanregels dateren uit een tijd van opbouw en uitbreiding, terwijl er op dit moment sprake is van leegstand en opheffingen.
Het vermogen van een ondernemer en daarmee een eventuele erfenis zit in de gebouwen. Wanneer het persoonsgebonden overgangsrecht eindigt door bijvoorbeeld overlijden, erven de kinderen een perceel, waar zij zonder bedrijf niet mogen wonen. Door de aanhoudende malaise bestaat er geen zicht op verhuur of verkoop. Erfgenamen zouden dan moeten opdraaien voor de kosten, waarbij gedwongen leegstand leidt tot verpaupering. Indieners doen een voorstel tot aanpassing van regel 3.4a uit het bestemmingsplan, zodanig dat in buitengewone omstandigheden er (tijdelijk) geen sprake hoeft te zijn van een relatie tussen de woning en het bedrijfspand.

Reactie gemeente
Bedrijfswoningen zijn bedoeld voor personen die een bedrijfsmatige binding hebben met het bijbehorende bedrijfspand. Nadat de bedrijfsactiviteiten zijn gestopt, is bewoning van de bedrijfswoning in strijd met de bestemmingsplanregels. De gemeente kan in een dergelijke situatie handhavend optreden. Uiteraard maakt de gemeente hierbij een weloverwogen afweging. De aanhoudende economische crisis kan onderdeel van deze afweging zijn. Het betreft echter een maatwerkafweging die niet op voorhand in het bestemmingsplan is vast te leggen, maar onderdeel uitmaakt van een handhavingsoverweging.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Bijlage 2 bij raadsbesluit: Toelichting ambtshalve wijzigingen

Regels:

- Artikel 1.38: Omdat het niet wenselijk is detailhandel toe te staan in brand- en explosiegevaarlijke goederen, zonder dat hierover gedegen advisering is ingewonnen, en het feitelijke gebruik ook geen aanleiding geeft dergelijke goederen toe te staan, is de begripsbepaling zodanig aangepast dat op een perceel, waarvoor de aanduiding 'perifere detailhandel' geldt, dergelijke goederen niet standaard mogelijk zijn;
- Artikel 3.1.1 c: de formulering is zodanig verduidelijkt dat een kantoor alleen is toegestaan als:
    - Aan het perceel de aanduiding 'zelfstandig kantoor' is toegekend of;
    - Deze ondergeschikt is aan en een niet zelfstandig onderdeel vormt van de bedrijfsvoering (bij een bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf van ten hoogste 50% met een maximum van 500 m^2);
- Artikel 3.2.1:
  Ter verduidelijking van artikel 3.2.1b is toegevoegd dat, daar waar op de verbeelding een ander bebouwingspercentage is aangegeven, dat bebouwingspercentage prevaleert.
  Om het kaartbeeld rustig te houden, is besloten de standaard maximumbouwhoogte van 9 meter op te nemen in regel 3.2.1c.
- Artikel 3.2.2: Het artikel is aangepast om te voorkomen dat binnen een perceel waar de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' (-bw) niet van toepassing is, een extra bedrijfswoning kan worden opgericht;
- Artikel 3.4d is gewijzigd: zie hiervoor de toelichting bij artikel 3.1.1 c;
- Artikel 3.4f: is aangepast, omdat de eerdere formulering nevenassortiment bij alle bedrijfsactiviteiten toeliet, terwijl deze volgens de Verordening ruimte slechts bij specifieke vormen van detailhandel is toegestaan. Voor detailhandel bij overige bedrijfsactiviteiten geldt dat deze ondergeschikt moet zijn en een niet zelfstandig onderdeel mag vormen van de in het plan toegestane bestemmingen;
- Artikel 4: In het ontwerpbestemmingsplan was aan dat deel van het bedrijventerrein dat grensde aan de Molendijk de bestemming Gemengd-2 toegekend. Aanleiding was het feitelijke gebruik en de situering van het terrein als overgangsgebied naar het dorpsgebied. Op basis van advisering door de DCMR milieudienst Rijnmond is gebleken dat de bestemmingswijziging een risico inhield met betrekking tot kruislingse overlast. Doel van de bestemming Gemengd is dat deze naast bedrijfsbestemmingen ook burgerwoningen toelaat. Door de ligging van deze mogelijke woningen ten opzichte van de bedrijfspercelen, en het feit dat burgerwoningen door de milieuregelgeving strenger worden beschermd, ligt overlast en overschrijding van de milieunormen op de loer. Om deze reden is alsnog besloten de nu al geldende bestemming "Bedrijventerrein" toe te kennen en daar waar nodig op afwijkend feitelijk gebruik te handhaven;
- Bijlage 2 bij de regels:
  Uit zowel enkele zienswijzen als gemeentelijke controles is gebleken dat bewoning op bedrijventerrein Moolhoek in een aantal gevallen niet voldoet aan de bestemmingsplanregels die gelden voor een bedrijfswoning. Het betreft met name personen die een bedrijf bij de woning hebben gehad, maar in verband met pensionering de be-

drijfslocatie hebben afgestoten of voor privédoeleinden in gebruik hebben. De gemeente acht het gebruik als burgerwoning op een bedrijventerrein niet wenselijk, maar is, gezien de veelal lange duur en gegroeide situatie, niet voornemens acuut te gaan handhaven. De gemeente heeft om deze reden besloten een persoonsgebonden overgangsrecht toe te kennen. Dit betekent dat uitsluitend de personen die worden genoemd in bijlage 2 bij de regels in de woning zonder bedrijfsactiviteiten mogen blijven wonen. In geval van onder meer verhuur, verkoop of inwoning aan derden, zal moeten worden voldaan aan de bestemmingsplanregels.
In een enkel geval geldt het persoonsgebonden overgangsrecht voor het gebruik als zelfstandig kantoor. Bij de beantwoording van de zienswijze van indiener 2 (bijlage 1 bij het raadsbesluit) wordt hier nader op ingegaan.

Verbeelding:

- Bestemming "Gemengd-2" is opnieuw gewijzigd in "Bedrijventerrein":
  Zie de toelichting onder Regels, artikel 4;
- Persoonsgebonden overgangsrecht: zie de toelichting onder Regels, bijlage 2;
- Maximale bouwhoogte:
  Om het kaartbeeld rustig te houden, is besloten de standaard maximumbouwhoogte van 9 meter op te nemen in de regels. Daar waar afwijkende hoogtematen gelden, zoals bijvoorbeeld op bedrijventerreinen Pinnepot, waar voor bepaalde stroken bebouwing geldt dat de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen, is dit wel aangegeven op de verbeelding. Wellicht ten overvloede wordt hierbij nog vermeld dat artikel 10.2 uit de regels bij het bestemmingsplan, dat betrekking heeft op de molenbiotoop, een beperkende werking kan hebben op de maximale bouwhoogte.
- Op perceel 4514 is de aanduiding (-bw) verwijderd. De aanduiding leidde tot een onrustig kaartbeeld en diende geen doel.