

Nota zienswijzen en wijzigingen

Behorende bij



bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Meeuwaert'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 12 juli 2016

Inleiding

Het ontwerp van bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Meeuwaert' lag vanaf 10 maart 2016 gedurende zes weken ter inzage. Binnen deze termijn is een zienswijze met twee inhoudelijke punten ingediend.

Beoordeling

De zienswijze is ontvankelijk. Hierna staat in de beantwoordingmatrix in hoeverre de zienswijze aanleiding is voor bijstelling van het plan.

Instantie	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Provincie Noord-Brabant	Ten aanzien van het voorkomen van oneigenlijk ruimtegebruik stelt de plantoelichting dat bestaande mogelijkheden waarvan geen gebruik is gemaakt niet worden wegbestemd vanwege eventuele schadeclaims. De provincie is van mening, dat inmiddels meermalen uit jurisprudentie is gebleken, dat planschadeclaims niet worden toegewezen als aannemelijk is gemaakt dat van bestaande mogelijkheden gedurende lange tijd geen gebruik is gemaakt en voorzienbaarheid is gecreëerd. Op grond hiervan is het mogelijk om onbenutte mogelijkheden voor oneigenlijk ruimtegebruik- zoals nog niet gerealiseerde burger- en bedrijfswoningen uit het plan te halen. In het plan wordt niet inzichtelijk gemaakt welke mogelijkheden het plan nog biedt voor oneigenlijk ruimtegebruik, zoals opgenomen in artikel 4.4, lid 4 van de Verordening Ruimte. De provincie verzoekt een verantwoording op te nemen met betrekking tot nog niet gerealiseerde andersoortige functies, zoals woningen, detailhandel maatschappelijke voorzieningen en dergelijke; niet zijnde bestaande legale functies. Volgens de provincie toont de toelichting niet aan dat het plan zoals het nu voorligt past binnen de voorwaarden van de Verordening	De toelichting van het bestemmingsplan is inderdaad vrij summier op dit vlak. Artikel 4.4, lid 4 van de Verordening Ruimte is duidelijk in wat oneigenlijk ruimtegebruik is. Hieronder wordt per onderdeel van dat artikel ingegaan op de aanwezige functies. Er is geen illegaal gebruik positief bestemd, dus ook niet dat gebruik dat niet past in de Verordening Ruimte. <i>a. Bedrijfswoningen</i> Het bedrijventerrein Meeuwaert is ontwikkeld als een kleinschalig en gemengd bedrijventerrein. Bedrijfswoningen zijn als integraal onderdeel van dat ontwerp destijds ontwikkeld en mogelijk gemaakt. Het overgrote deel van de bedrijfspercelen heeft dan ook een bedrijfswoning. Dit betreft legaal aanwezige functies. Deze zijn dus positief bestemd. Met de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7 van het bestemmingsplan kan het college de mogelijkheid voor bedrijfswoningen verwijderen, mits het gebruik duurzaam beëindigd is. <i>b. Andersoortige functies</i> De regels van het bestemmingsplan staan vestiging van nieuwe andersoortige functies niet zonder meer toe. Qua detailhandel conformeert het plan zich aan het geldend beleid en de regionale afspraken. Alleen legaal aanwezige volumineuze detailhandel	De toelichting van het bestemmingsplan (par. 2.2) is aangevuld met de tekst hiernaast. De afwijkingsmogelijkheid uit artikel 3.6, sub c. is verwijderd uit de regels. De toelichting is daarop aangepast (par. 3.1.2.).

Ruimte.	is positief bestemd. Deze is geclusterd bij de d'Oultremontweg (drie percelen). Wel is de afwijkmogelijkheid uit artikel 3.6, sub c. niet passend binnen de regels van de Verordening Ruimte. Deze is dus geschrapt. <i>c. Milieucategorieën</i> Voor kleinschalige bedrijven binnen de milieucategorieën 1 en 2 geldt hetzelfde als voor de bedrijfswoningen; een belangrijk ontwerpstandpunt destijds was de kleinschaligheid van het terrein. Op het terrein zijn nog meerdere bedrijven in die categorieën aanwezig. De bestemmingsplanregeling staat ook milieucategorie 3 toe, wat een verschuiving naar een wat zwaarder karakter mogelijk maakt. Dat vergt dan wel een herstructurering die in beginsel bij de grondeigenaren zelf ligt. Het bestemmingsplan staat dit niet in de weg, het samenvoegen van bedrijfsperven is bijvoorbeeld mogelijk.	
Ingevolge artikel 4.4 van de Verordening Ruimte dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in de uitbreiding van een bedrijventerrein een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het Regionaal ruimtelijk overleg als bedoeld in artikel 37.4, onder b van de Verordening worden nagekomen.	De toelichting van het bestemmingsplan verdient aanvulling op dit vlak. De ontwikkeling van het perceel aan de Tongerlostraat is al jaren geleden in het voorontwerp van het bestemmingsplan opgenomen. Wegens een herprioritering en splitsing van bestemmingsplannen, zat er relatief veel tijd tussen het voorontwerp- en het ontwerpbestemmingsplan, maar de	De toelichting van het bestemmingsplan (par. 3.1.1.) is aangevuld met de tekst hiernaast.

In het ontwerpbestemmingsplan is sprake van een uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Tongerlostraat. In dit kader wordt gerefereerd aan de gemaakte regionale afspraken uit 2012.

Er wordt echter niet gerefereerd aan de gemaakte afspraak uit december 2014, herhaald in december 2015, waarin is vastgelegd dat in afwachting van nieuwe regionale afspraken zeer terughoudend zal worden omgegaan met de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. Dit, omdat de prognose van eind 2014 en het daarop volgende kwaliteitsonderzoek bedrijventerreinen aantoont dat voor de komende periode (tot 2025) veel minder ruimte aan bedrijventerrein nodig is en dat er al een overschot is op de huidige terreinen. De provincie mist een onderbouwing dat deze uitbreiding toch noodzakelijk is en waarom deze uitbreiding niet kan wachten op de nieuwe regionale afspraken.

Eveneens is niet onderbouwd waarom de behoefte niet op andere (bestaande, vrijgekomen) plekken kan worden ingevuld. Een bedrijventerrein voor hogere milieucategorieën invullen met bedrijven van een lagere milieucategorie is geen optimaal duurzaam ruimtegebruik, maar een locatie niet benutten is nog minder duurzaam.

ontwikkeling is nog steeds actueel. Het is een pijplijnplan.

Dat betekent uiteraard niet dat de ontwikkeling ook in deze tijd nog de toets moet kunnen doorstaan. De toelichting van het bestemmingsplan gaat daar al op in, maar noemt inderdaad ten onrechte oude regionale afspraken.

De genoemde onderzoeken naar de ruimtebehoefte tonen aan dat de markt in de regio Noordoost op de langere termijn verzadigd raakt. Op de korte termijn is er nog enige ruimte voor kleinschalige bedrijven (tot 5.000 m²). Vooral in de logistieke sector is nog een kleine groei te verwachten. Het te ontwikkelen gebied is zeer klein (0.64 ha) en wordt bovendien in onderdelen verkocht. Het is uitstekend bereikbaar en ligt dichtbij ontsluitingswegen en de aansluiting van de A59. Het is dus uitstekend geschikt voor kleinschalige bedrijven, die afhankelijk zijn van goede infrastructuur, zoals de logistiek of bouwnijverheid.

Desalniettemin kan een extra ruimtebeslag alleen aan de orde zijn, als er:

- a. behoefte aan is;
- b. geen andere ruimte voorhanden is.

Zonder voorbij te gaan aan de regionale afspraken, benoemt de raad nogmaals dat de regio in het kader van de Ladder voor

Het ontbreken van dergelijke onderbouwingen past niet binnen de voorwaarden van artikel 4.4 van de Verordening.

duurzame verstedelijking voor deze ontwikkeling klein is. Bedrijven van deze maat en schaal zijn sterk lokaal gebonden. Zowel in hun clientèle als tijdens het zoeken van een nieuwe locatie. Tijdens de zoektocht naar een nieuwe locatie worden door de ondernemers zelden de gemeentegrenzen overschreden.

Er hebben zich al drie kopers gemeld voor percelen binnen het gebied. Kopers, die zich niet elders gevestigd hebben, ondanks de proceduretijd van het bestemmingsplan. Dat op zichzelf duidt ook op de actuele behoefte naar een specifieke locatie. Zij hebben besloten zich niet elders te vestigen binnen de gemeente.

Dat laatste komt mede doordat de bestaande ruimte niet geschikt is. Vanuit meerdere makelaars is het signaal ontvangen dat er binnen de gemeente Heusden vraag is naar kleinschalige, maar eigen kavels voor kleine ondernemers. Dit wordt verder zichtbaar ondersteund door het feit dat de bedrijfslocatie Dillenburg, op circa 500 meter afstand van de Tongerlostraat, binnen zeer korte tijd is ingevuld. Andere, vergelijkbare ruimte is er niet meer in de gemeente.

De nog beschikbare, grotere kavels binnen de gemeente Heusden liggen vooral op de bedrijventerreinen Het Hoog en Metal

Valley.

Beide zijn bedrijventerreinen voor zwaardere bedrijvigheid met een beeldkwaliteitplan en de beschikbare ruimte is dan ook in beginsel gereserveerd voor hoogwaardige bedrijven in hogere milieucategorieën. De ruimte op deze terreinen is meegenomen in de provinciale prognoses en dus al virtueel ingevuld. De stelling in de zienswijze dat de kavels op deze terreinen door de ontwikkeling aan de Tongerlostraat niet meer ingevuld kunnen worden, onderschrijft de raad dan ook niet.

De gemeente Heusden benut deze kavels voor bedrijven die bij de aard en kenmerken van het terrein passen: hoogwaardige, zwaardere bedrijvigheid. Die bedrijvigheid kan zich elders in de gemeente niet meer vestigen. Het splitsen en invullen van deze kavels door kleinschalige, lichte bedrijvigheid acht de raad dan ook in strijd met duurzaam ruimtegebruik, want dit belemmert de vestiging van grotere, zwaardere bedrijven.