

Gemeente LOON OP ZAND

Vergadering gemeenteraad

Datum: 19-05-2016

Goedgekeurd *goedgekeurd met algemene stemmen*

Afgewezen

Voor kennisgeving aangenomen

Preadvies

Portefeuillehouder : G. Bruijniks

Datum collegebesluit : 29 maart 2016

Corr. nr.: 2016.07283

Onderwerp : Voorstel inzake (gewijzigd) vaststellen bestemmingsplan
"Bedrijvenpark Kaatsheuvel, gebied 2".

Programma : 3. Woon- en leefomgeving

Agenda nr. : 7, 2016/15

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

0. Samenvatting

Wij hebben het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Kaatsheuvel, gebied 2" voorbereid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op een actualisatie van de bestemmingsplanregeling voor het gebied "Kets-West II". Beoogd wordt om te komen tot een actuele en uniforme bestemmingsplanregeling voor alle bedrijventerreinen in de gemeente Loon op Zand. Een en ander in de lijn van het eind 2014 vastgestelde bestemmingsplan "Bedrijvenpark De Hoogt 2014".

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Middels bijgevoegde conceptnota "eindverslag zienswijzenprocedure" wordt inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijzen. Op basis van de zienswijzen wordt voorgesteld de toelichting van het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

De procedure voor dit bestemmingsplan is inmiddels zodanig gevorderd dat uw raad een besluit kan nemen.

1. Inleiding

Met ingang van 3 december 2015 tot en met 13 januari 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijvenpark Kaatsheuvel, gebied 2" ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen ingekomen.

Zienswijze provincie Noord-Brabant:

Een van de zienswijzen is afkomstig van de provincie Noord-Brabant. De provincie is van mening dat de in de planregels opgenomen flexibiliteitsbepalingen voor andere gebruiksmogelijkheden in strijd zijn met de Verordening ruimte 2014.

In een ambtelijk overleg d.d. 16 februari 2016 is van gemeentewege uiteengezet waarom deze bepalingen in de planregels zijn opgenomen en op welke wijze dit in de praktijk wordt toegepast. Dit heeft niet geleid tot een intrekking van de zienswijze. Wel leidt de zienswijze tot aanpassingen in de toelichting betreffende een nadere uiteenzetting van het gemeentelijke beleid inzake verruimingsmogelijkheden op bedrijventerreinen.

Andere zienswijze:

De andere zienswijze heeft betrekking op de wijze van bestemmen van het kadastrale perceel L.2093. Indiener van de zienswijze wil graag een hogere milieucategorie en bouwmogelijkheden voor dit perceel.

In de bijgevoegde nota "eindverslag zienswijzenprocedure" zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

2. Wat willen we bereiken

Een breed gedragen en actueel bestemmingsplan met een eenduidige en uniforme juridische regeling voor de op de bedrijvenparken in de gehele gemeente toegestane bebouwing en gebruik.

Een en ander is de lijn van het eind 2014 vastgestelde bestemmingsplan "Bedrijvenpark De Hoogt 2014".

3. Wat gaan we daarvoor doen

Het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Kaatsheuvel, gebied 2" vormt de komende jaren het toetsingskader voor bouwactiviteiten en gebruik van gronden binnen de grenzen van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan de momenteel geldende wettelijke eisen. Dit betekent onder andere dat het plan volledig digitaal (via het internet) raadpleegbaar is.

4. Wat gaat het kosten

De kosten voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan worden gedekt uit de grondexploitatie "De Kets-West II".

5. Communicatie

De indieners van de zienswijzen zijn op voorhand per brief van de voorgestelde inhoudelijke reactie op de zienswijzen in kennis gesteld.

Na vaststelling door uw gemeenteraad ontvangen de indieners van zienswijzen een brief met daarbij het raadsbesluit.

Het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

6. Voorgesteld wordt

de met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijvenpark Kaatsheuvel, gebied 2" naar voren gebrachte zienswijzen te beantwoorden zoals weergegeven in de nota "eindverslag zienswijzenprocedure" en op basis daarvan:

1. alle binnengekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Kaatsheuvel, gebied 2" vast te stellen en daarbij ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen, de wijzigingen aan te brengen, zoals die zijn beschreven in de notitie "eindverslag zienswijzenprocedure";
4. vast te stellen dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat het kostenverhaal reeds via een anterieure overeenkomst is verzekerd;
5. het college te machtigen zowel een verweerschrift op te stellen en in te dienen in geval er beroep wordt ingesteld tegen dit bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ter kennis van de raad wordt gebracht, alsmede de vertegenwoordiging van de raad te regelen ten behoeve van in dat verband te houden zitting(en).

7. Bijlagen

1. ontwerpbestemmingsplan "Bedrijvenpark Kaatsheuvel, gebied 2" (ter inzage);
2. kopieën ingediende zienswijzen (ter inzage);
3. nota "eindverslag zienswijzenprocedure";
4. vast te stellen bestemmingsplan "Bedrijvenpark Kaatsheuvel, gebied 2" (ter inzage).

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 29 maart 2016, nummer 2016/15;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende:

dat burgemeester en wethouders een bestemmingsplan hebben voorbereid dat voorziet in de actualisatie van het bestemmingsplan voor het "Bedrijvenpark Kaatsheuvel, gebied 2";

dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening overleg hebben gevoerd met de betrokken overheidsorganen en dat de resultaten hiervan zijn verwoord in de toelichting van het bestemmingplan;

dat het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 3 december 2015 tot en met 13 januari 2016 voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens deze periode de mogelijkheid bestond tot het indienen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen;

dat van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen de volgende (rechts)personen gebruik hebben gemaakt:

- de heer P. den Teuling;
- provincie Noord-Brabant.

dat de ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de bij dit besluit behorende nota "eindverslag zienswijzenprocedure".

besluit:

1. de toelichting van het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Kaatsheuvel, gebied 2" gewijzigd vast te stellen;
2. daarbij ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen de wijzigingen aan te brengen, zoals die zijn beschreven in de notitie "eindverslag zienswijzenprocedure";
3. vast te stellen dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat het onderhavige bestemmingsplan niet direct voorziet in "bouwplannen", zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening;
4. het college te machtigen zowel een verweerschrift op te stellen en in te dienen in geval er beroep wordt ingesteld tegen dit bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ter kennis van de raad wordt gebracht, alsmede de vertegenwoordiging van de raad te regelen ten behoeve van in dat verband te houden zitting(en).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 19 mei 2016.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “BEDRIJVENPARK KAATSHEUVEL, GEBIED 2”.

EINDVERSLAG ZIENSWIJZENPROCEDURE

Vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand op 19 mei 2016.

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijvenpark Kaatsheuvel, gebied 2" voorbereid. Dit plan betreft grotendeels een actualisatie van het nu geldende bestemmingsplan "De Kets – West II". Het plangebied wordt globaal begrensd door de woonpercelen aan de Antoniusstraat aan de zuidzijde, het bestaande Bedrijvenpark Kaatsheuvel aan de oostzijde en het agrarische gebied aan de noord- en westzijde.

2. GEVOLGDE ZIENSWIJZENPROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijvenpark Kaatsheuvel, gebied 2" heeft van 3 december 2015 tot en met 13 januari 2016 voor iedereen ter inzage gelegen. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.loonopzand.nl.

Ingezetenen van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn dat het ontwerp ter inzage lag schriftelijk een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan.

3. ZIENSWIJZEN

3.1 Ontvangen zienswijzen

Er zijn in totaal 2 zienswijzen ontvangen.

Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. Alle ontvangen reacties worden daarom inhoudelijk behandeld.

Ambtelijk heeft er op 16 februari 2016 een gesprek plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant over de ingediende zienswijze. Tijdens dit gesprek zijn de standpunten van beide partijen nader uiteengezet en waar nodig met voorbeelden onderbouwd. Echter dit heeft niet geleid tot een intrekking of een aanpassing van deze zienswijze.

3.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze zienswijzen. Vervolgens worden per zienswijze de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.2.1 Reactie 1: dhr. P. den Teuling, Antoniusstraat 7 Kaatsheuvel brief van 14 december 2015.

	Samenvatting	Reactie
a.	Indiener verzoekt om het perceel L. 2093 te bestemmen voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1	Dit is een herhaling van de inspraakreactie in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijvenpark Kaatsheuvel, gebied 2". In tegenstelling tot hetgeen indiener wenst, is gelet op de ligging (afstand circa 21 meter) van het naastgelegen verzorgingshuis de Vossenbergh (Antoniusstraat 1) bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 op dit perceel niet gewenst.

b.	Uit de overhandigde planschaderisico-analyse blijkt dat er waarschijnlijk geen sprake is van planschade. Indiener is dan ook niet voornemens om met de gemeente een overeenkomst te sluiten voor mogelijke tegemoetkoming in planschade.	Alhoewel uit de door indiener overhandigde planschaderisicoanalyse blijkt dat er waarschijnlijk geen sprake is van planschade, is het conform de gemeentelijke werkwijze bij verzoeken om aanpassingen/herzieningen bestemmingsplan gebruikelijk om een overeenkomst te sluiten. Immers de gemeente wil mogelijk nadelig financieel risico uitsluiten. Vandaar dat de gemeente de eis handhaaft dat tussen partijen een planschade-tegemoetkomingsovereenkomst afgesloten dient te worden.
c.	Indiener verzoekt om zijn eigendom mee te nemen in de plannen van Stichting Maasduinen voor het perceel Antoniusstraat 1 te Kaatsheuvel.	Uit navraag bij indiener is gebleken dat indiener een gesprek heeft gehad met Stichting Maasduinen. Echter de mogelijke plannen voor de locatie de Vossenbergh staan los van en vallen buiten het plangebied van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

3.2.2 Reactie 2: Provincie Noord-Brabant, cluster Ruimte, Postbus 90151 Den Bosch, brief van 11 januari 2016.

	Samenvatting	Reactie
a.	Indiener is van mening dat de in de planregels opgenomen flexibiliteitsbepalingen in strijd is met het principe van "zorgvuldig ruimtegebruik", zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2014.	Uit verdere navraag is gebleken dat indiener primair moeite heeft met de in het ontwerpbestemmingsplan gekozen systematiek van de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning onder voorwaarden het gebruik van panden/percelen te veranderen. Voor de goede orde dient opgemerkt te worden dat het onderhavige ontwerpbestemmingsplan voorziet in de actualisatie van het bestemmingsplan "De Kets – West II". Er is dus planologisch gezien niet sprake van een nieuw bedrijventerrein. In het kader van het vooroverleg zijn door de provincie geen opmerkingen gemaakt. De in de planregels opgenomen flexibiliteitsbepaling zijn gelimiteerd. Aangetoond dient te worden dat er geen sprake is van een onevenredige beperking van reeds gevestigde bedrijven en bij een aantal functies dient ook inzichtelijk gemaakt te worden dat er geen passende alternatieve locaties aanwezig zijn. In deze opzet vindt er toetsing plaats

		aan de ladder van duurzame verstedelijking. De gemeente is van mening dat de opgenomen verruimingsmogelijkheden juist gewenst zijn in het kader van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat daarmee de continuïteit van de bedrijvigheid wordt geborgd. Gelet op de uniformiteit in de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen in de gemeente Loon op Zand wensen wij vast te houden aan de hiervoor uiteengezette systematiek in de planregels. Deze systematiek is ook als zodanig opgenomen in het onherroepelijke bestemmingsplan "Bedrijvenpark De Hoogt 2014". Van een strijdigheid met de Verordening ruimte 2014 is dan ook geen sprake.
b.	Er zijn in regionaal verband geen afspraken gemaakt over de mogelijke functiewijziging van het bedrijventerrein.	In de regio Langstraat zijn er op dit moment überhaupt nog geen bindende afspraken gemaakt over de invulling van nieuwe bedrijventerreinen en andere functies behoudens wonen. Natuurlijk is er wel overleg geweest en gaande met de omliggende gemeenten. Bovendien zijn wij van mening dat geen sprake is van een nieuw bedrijventerrein. Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan voorziet in de actualisatie van het bestemmingsplan "Kets – West II". De planregels voorzien in de mogelijkheid om onder voorwaarden andere functies toe te staan binnen de bestemming "Bedrijventerrein". Per verzoek dient het bevoegd gezag te toetsen of wordt voldaan aan de in de planregels opgenomen voorwaarden. In onze optiek is hier dan ook geen sprake van een provinciaal belang dan wel strijd met de Verordening ruimte 2014.

Conclusie

De gemeenteraad deelt de opvattingen van reclamant niet. De zienswijze geeft daarom geen aanleiding tot aanpassing van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. In de toelichting zijn diverse passages toegevoegd met verwijzing naar een drietal door de gemeente vastgestelde beleidsnota's over hoe om te gaan met de mogelijkheden voor functieverruiming op bedrijventerreinen. Deze beleidsnota's zijn als bijlagen toegevoegd bij het vast te stellen bestemmingsplan.