

Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2014

Gemeente Mill en Sint Hubert

Vastgesteld



Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2014

Gemeente Mill en Sint Hubert

Vastgesteld

Identificatienummer: NL.IMRO.0815.STR13049HMI-VA01

Rapportnummer BRO: 211x05736

Datum: 13 februari 2014

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. R. Roefs

Projectteam BRO: Dhr. ir. J. Stohr en dhr. drs. M.S. Zonnenberg

Trefwoorden: Structuurvisie, bedrijventerreinen, bedrijven, gemeente Mill en Sint Hubert

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 2

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Proces	3
1.3 Leeswijzer	3
2. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	5
2.1 Karakter van de bedrijvigheid in Mill en Sint Hubert	5
2.2 Ontwikkelingen die voor Mill en Sint Hubert relevant zijn.	6
3. VAN VISIE EN AMBITIES NAAR BELEIDSKEUZEN	9
3.1 Beleidskaders	9
3.1.1 Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'	9
3.1.2 Regionaal gronduitgifteprotocol Land van Cuijk	14
3.2 Uitwerking bedrijventerreinbeleid	15
3.2.1 Behoud bedrijvigheid op bestaande terreinen	15
3.2.2 Toegestane milieucategorieën	15
3.2.3 Ruimte bieden aan bestaande bedrijven	16
3.2.4 Maximale omvang is daarbij geen hard uitgangspunt	17
3.2.5 Maatwerk op locatie	19
3.2.6 Ruimte bieden aan starters	21
3.2.7 Nieuwvestigers en bovenlokale samenwerking	22
3.2.8 Solitaire bedrijfslocaties	22
3.2.9 Oneigenlijk gebruik bedrijventerreinen	23
4. UITVOERINGSPARAGRAAF	25
4.1 Optimaliseren van het planologisch-juridisch regime	25
4.2 Sturen op kwaliteit	26
4.3 Sturen op financiële uitvoerbaarheid	27
4.4 Aanvullende beleidsuitwerking	28

Bijlage: Zienswijzennota

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Met deze sectorale structuurvisie wil de gemeente Mill en Sint Hubert beter sturing geven aan de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten in haar gemeente.

In deze structuurvisie zijn richtinggevende besluiten geformuleerd ten aanzien van de functionele en fysieke ontwikkeling van de bestaande bedrijventerreinen en bedrijfslocaties. Voor de solitaire bedrijfsvestigingen beperkt deze structuurvisie zich tot enkele hoofdlijnen. Deze structuurvisie gaat niet in op de detailhandelsstructuur, noch op de ontwikkeling van agrarische bedrijven en van toerisme en recreatie. Tevens gaat de structuurvisie niet in op de ontwikkeling van instellingen.

De structuurvisie vormt feitelijk het beleidsmatige kader voor toekomstige afwegingen ten aanzien van bedrijventerreinen en bedrijfslocaties. De juridisch-planologische vertaling van dit beleidsmatige kader wordt neergelegd in bestemmingsplannen. De structuurvisie heeft geen juridische binding naar derden. Aan de structuurvisie kunnen daarom geen rechten worden ontleend. Anderzijds kan de structuurvisie de burger ook niet verplichten of beperken.

De structuurvisie bindt wel het bestuur in die zin dat de burger en ondernemer mag verwachten dat het bestuur bij haar besluiten handelt conform het beleid in deze structuurvisie.

1.2 Proces

Om burgers en ondernemers de kans te bieden hun zienswijze ten aanzien van de structuurvisie kenbaar te maken, zal de ontwerp structuurvisie ter inzage gelegd worden om belanghebbenden in staat te stellen hun visie op het beleid aan het gemeentebestuur kenbaar te maken. Tevens wordt overleg gevoerd met de bedrijventerreinvereniging.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden enkele algemene trends en ontwikkelingen beschreven, die zich op het gebied van bedrijventerreinen en bedrijvigheid in z'n algemeenheid voordoen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beleidskeuzen van de gemeente Mill en Sint Hubert ten aanzien van de bedrijventerreinen en bedrijfslocaties. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 aangegeven hoe de gemeente de gemaakte beleidskeuzen wil realiseren.

2. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

2.1 Karakter van de bedrijvigheid in Mill en Sint Hubert

Net als vele andere landelijke gemeenten, heeft de gemeente Mill en Sint Hubert van oorsprong een traditionele productiestructuur. De werkgelegenheid is geconcentreerd in de sectoren landbouw, industrie en handel. Dit betekent dat de meeste bedrijven regulier van aard zijn. Veel ondernemingen hebben hun historie in de gemeente en zijn door de jaren heen uitgegroeid tot bedrijven met een regionale, landelijke of internationale afzetmarkt.

Enkele bedrijfskenmerken

In de gemeente zijn in totaal 800 bedrijven gevestigd, inclusief de landbouw. Buiten de landbouw zijn de handel, commerciële dienstverlening en de bouw de belangrijkste bedrijfssectoren.

	Gemeente Mill en Sint Hubert	Provincie
T Totaal alle sectoren - Vest totaal	800	188.842
A Agrarische sector - Vest totaal	152	13.289
B Delfstoffenwinning - Vest totaal	x	16
C Industrie - Vest totaal	55	10.306
D Energiesector - Vest totaal	x	67
E Watermanagement - Vest totaal	x	287
F Bouwnijverheid - Vest totaal	110	21.939
G Groot- en detailhandel - Vest totaal	179	39.140
H Vervoer en opslag - Vest totaal	13	4.342
I Horeca - Vest totaal	27	6.603
J Informatie en communicatie - Vest totaal	18	8.061
K Financiële instellingen - Vest totaal	8	2.438
L Onroerend goed sector - Vest totaal	x	2.029
M Advies & Onderzoek sector - Vest totaal	85	32.683
N Overige zak. Dienstverlening - Vest totaal	32	7.919
O Openbaar bestuur - Vest totaal	x	369
P Onderwijs - Vest totaal	15	6.766
Q Zorgsector - Vest totaal	36	13.461
R Vrije tijd sector - Vest totaal	29	7.899
S Overige dienstverlening - Vest totaal	36	11.228
Landbouw - vestigingen totaal	152	13.289
Industrie - vestigingen totaal	56	10.676
Bouw - vestigingen totaal	110	21.939
Handel / horeca - vestigingen totaal	206	45.743
Overige commerciële dienstverlening - vestigingen totaal	187	65.371
Niet-commerciële dienstverlening - vestigingen totaal	89	31.824

Aard van de vestigingen

Bron: provincie NB

Wat betreft arbeidsplaatsen is de werkgelegenheid redelijk goed verdeeld over alle sectoren met zwaartepunten in de handel en niet-commerciële dienstverlening.

	Gemeente Mill en Sint Hubert	Provincie
T Totaal alle sectoren - Banen totaal	3.703	1.246.294
A Agrarische sector - Banen totaal	395	40.199
B Delfstoffenwinning - Banen totaal	2	242
C Industrie - Banen totaal	585	175.598
D Energiesector - Banen totaal	0	4.641
E Watermanagement - Banen totaal	0	5.646
F Bouwnijverheid - Banen totaal	443	79.775
G Groot- en detailhandel - Banen totaal	755	234.469
H Vervoer en opslag - Banen totaal	61	62.497
I Horeca - Banen totaal	148	53.854
J Informatie en communicatie - Banen totaal	33	27.593
K Financiële instellingen - Banen totaal	40	31.054
L Onroerend goed sector - Banen totaal	2	9.371
M Advies & Onderzoek sector - Banen totaal	220	98.702
N Overige zak. Dienstverlening - Banen totaal	75	58.339
O Openbaar bestuur - Banen totaal	101	55.900
P Onderwijs - Banen totaal	148	80.177
Q Zorgsector - Banen totaal	464	179.277
R Vrije tijd sector - Banen totaal	184	25.115
S Overige dienstverlening - Banen totaal	47	23.845
Landbouw - banen totaal	395	40.199
Industrie - banen totaal	587	186.127
Bouw - banen totaal	443	79.775
Handel / horeca - banen totaal	903	288.323
Overige commerciële dienstverlening - banen totaal	615	312.671
Niet-commerciële dienstverlening - banen totaal	760	339.199

Werkgelegenheid

Bron: provincie NB

De werkzame beroepsbevolking bedraagt circa 4.880, op een totale beroepsbevolking van circa 5.060. De gemeente heeft een negatief pendelsaldo van circa 1.000 personen (uitgaand circa 2.700, inkomend circa 1.700). (Bron: Provincie Noord-Brabant).

De bedrijventerreinen

De gemeente Mill en Sint Hubert kent vijf officiële bedrijventerreinen. De grootste bedrijventerreinen zijn 'Het Spoor' (circa 45 hectare) en 'De Meeren' (circa 9 hectare). Naast deze twee terreinen beschikt de gemeente nog over enkele kleinere bedrijventerreinen in de kerkdorpen Langenboom (circa 1 hectare) Sint Hubert (circa 0,5 hectare) en Wilbertoord (circa 1 hectare). Deze bedrijventerreinen zijn in de loop van de jaren fasegewijs uitgebreid en geïntensiveerd.

2.2 Ontwikkelingen die voor Mill en Sint Hubert relevant zijn.

Internetwinkels

Een relatief nieuwe ontwikkeling is de opkomst van het internet-winkelen. Het aandeel hiervan in de bestedingen groeit gestaag. Internetwinkels leiden ook tot nieuwe vormen van ruimtegebruik. Soms op relatief kleine schaal, soms tot zeer groot-schalige geautomatiseerde distributiecentra.

Vrijkomende bedrijfsruimte op het bedrijventerrein biedt goede kansen voor het opstarten van een internetwinkel. Er bestaat een trend om aan de distributiefunctie van de internetwinkel ook een afhaalcentrum te koppelen. Dat kan weer leiden tot

een servicecentrum, vervolgens tot een showroom en directe winkelverkoop ter plaatse.

De laatste ontwikkelingen zijn vergelijkbaar met andere (bij)vormen van detailhandel die overwegend op bedrijventerreinen niet gewenst zijn, omdat ze van negatieve invloed kunnen zijn op het functioneren van de winkelstructuur in het centrum. Grootschalige ontwikkeling van een internetwinkel met detailhandelsfunctie wordt gezien de schaal van Mill en Sint Hubert niet voorzien.

Verdienstelijking van de economie

Op dit moment vindt al meer dan de helft van alle arbeidsplaatsen in Nederland in een kantoorachtige omgeving plaats. Dit aandeel neemt naar verwachting in de toekomst nog meer toe. De grootste werkgelegenheidsgroei zit in de diensten (profit en non-profit). De dienstverlening is gekoppeld aan andere bedrijfstakken of aan non-profit. Met name in deze sectoren neemt het aantal zeer kleine bedrijven snel toe en kan er flexibel gewerkt worden aan of vanuit huis.

Gezien de schaal van Mill en de aard van de werkgelegenheid wordt verwacht dat deze ontwikkeling zich vooral zal voordoen in kleine bedrijven die een relatie hebben met de technische dienstverlening en in de bouwsector. Voor meer stedelijke diensten is het verzorgingsgebied van Mill en Sint Hubert te gering.

De ruimtebehoefte van deze bedrijfsactiviteiten zal overwegend binnen het bestaand stedelijk gebied zijn weg vinden.

3. VAN VISIE EN AMBITIES NAAR BELEIDSKEUZEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de toekomstvisie en de ambities van de gemeente Mill en Sint Hubert ten aanzien van de bedrijventerreinen en de bedrijfslocaties. Deze visie en ambities worden vertaald in concrete beleidskeuzen, met voor zover van toepassing, bijbehorende afwegingscriteria.

3.1 Beleidskaders

3.1.1 Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'

De beleidsmatige basis voor deze structuurvisie vormt de integrale gemeentelijke Structuurvisie "In duurzaam perspectief" (2011).

In deze structuurvisie heeft de gemeente het volgende missie-statement neergelegd: *De gemeente Mill en Sint Hubert wil zich ontwikkelen tot een eigentijdse en authentieke woon-, werk- en leefgemeente van hoogwaardige en duurzame kwaliteit, waar mensen thuis zijn in een gastvrije gemeenschap gelegen in een aangename landelijke en dorpse omgeving, die is geïnspireerd op de grote diversiteit aan natuur, landschap en cultuurhistorie.*

We hebben dat statement vertaald in een aantal items:

- Bestaande kwaliteiten koesteren;
- Bevolking en wonen: inspelen op de veranderende vraag;
- Het voorzieningenaanbod versterken;
- Het onderwijsaanbod verbeteren;
- Ruimte voor vernieuwende landbouw;
- Beloftevolle economische sectoren de kans geven;
- Groei hoogkwalitatief toerisme faciliteren;
- Landschappelijke kwaliteit duurzaam verhogen.

Economische kansen benutten

Om beloftevolle economische sectoren de kans te geven, moet ruimte geboden worden aan kansrijke sectoren als toerisme en recreatie, aan bestaande bedrijven en aan kleinschalige bedrijven die zich richten op de nieuwe economie (ICT, High Tech). Grootschalige industrie past niet bij Mill en Sint Hubert. Bedrijven die het bestaande bedrijventerrein ontgroeien, kunnen verplaatst worden naar het regionale bedrijventerrein in de omgeving. Hierdoor ontstaat een doorstromingstraject, waarbij de lokale bedrijvigheid behouden blijft en er tevens een kwalitatieve impuls ontstaat. Buiten de bedrijventerreinen moet meer ruimte komen voor woon-werkcombinaties zodat starters en kleine bedrijven kansen krijgen. Dit kan ook de levendigheid in het

buitengebied bevorderen. De gemeente ziet af van de aanleg van nieuwe bedrijven-terreinen en zet in op herstructurering van de bestaande terreinen.

Toerisme en recreatie

Toerisme en recreatie is de sector die in Mill en Sint Hubert van nature kansen biedt. De gemeente maakt deel uit van een regio met heel veel potentie op dat gebied. De eigen kwaliteiten: het landschap, de cultuurhistorie, de rust en de gastvrijheid vormen een stevige basis voor een verdere uitbouw van die sector in Mill en Sint Hubert. De gemeente wil initiatieven van bewoners en ondernemers, die bijdragen aan de kwaliteit van het toeristisch recreatieve product ondersteunen.

Sturen op ruimtelijke kwaliteit

Aan ruimtelijke kwaliteit is een aantal strikte doelstellingen verbonden. Doelstellingen waaraan alle ideeën, initiatieven en projecten op het gebied van ruimtelijke inrichtingen voortaan moeten voldoen. De volgende ontwikkelingsdoelen zijn leidend en dus ook doorslaggevend bij de toetsing van nieuwe initiatieven:

- ***Verduurzaming***

Nieuwe ontwikkelingen moeten duurzaam zijn. De gemeente draagt daar ook aan bij. Bijvoorbeeld door nieuwe woonlocaties aan te pakken en in te richten volgens de principes van 'duurzaam bouwen'. En door te streven naar duurzame energievoorzieningen, zoals biovergisting, zonne-energie en andere initiatieven, zoals experimenten met zonnepaneelvelden.

Van alle initiatieven wordt vanuit een positieve grondhouding bekeken of ze bijdragen aan verduurzaming en of ze naar aard en schaal binnen de gemeente passen: kleinschaligheid is daarom een belangrijke randvoorwaarde. De gemeente heeft daarin soms een faciliterende rol (bijvoorbeeld via subsidie of planologische medewerking) en soms een aansturende rol als opdrachtgever: bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk of de uitvoering van projecten.

- ***Sociale én economische vitaliteit***

De gemeente streeft naar een sociaal-economisch vitale samenleving en wil de economische dynamiek ondersteunen en faciliteren. De nadruk ligt op behoud en versterking van bestaande economische dragers, zoals de diverse lokale ondernemers (industrie en MKB) en de agrarische sector (inclusief ondersteunende bedrijven). Extra aandacht gaat uit naar de sector recreatie en toerisme. Die kan uitgroeien tot een dragende economische factor voor de gemeente. Op het vlak van sociale vitaliteit wil de gemeente vooral faciliterend zijn voor lokale initiatieven, die voortkomen uit verenigingen, dorpsraden, scholen en (andere groepen van) burgers.

Speciale aandacht is er voor de zorgsector. Vanwege de demografische ontwikkelingen wil de gemeente op dit terrein meer mogelijkheden bieden.

- *Hoogwaardige omgevingskwaliteit*

De gemeente kent een grote diversiteit aan ruimtelijke kwaliteit. Een belangrijke en kenmerkende drager van deze kwaliteit is gelegen in het buitengebied, doordat in de gemeente Mill en Sint Hubert verschillende natuur- en landschapstypen aanwezig zijn. Deze afwisseling geeft het landelijke karakter van de gemeente een bijzondere dimensie. Sommige van de natuur- en landschapstypen hebben een bijzonder hoge kwaliteit, zoals de landgoederen en het Raamdalen. Naast natuur en landschap is ook het aspect cultuurhistorie mede bepalend voor de hoge (ruimtelijke) kwaliteit van de gemeente. De gemeente wil deze waarden verder versterken en uitbouwen om daarmee een eigen identiteit in de regio te kunnen neerzetten. Naast het leveren van een bijdrage aan natuur- en milieudoelen is het ook van belang dat deze hoge kwaliteiten beleefbaar zijn voor mensen.

Daarnaast wil de gemeente bij ingrepen in de bebouwde omgeving de kwaliteit voorrang geven. Zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor de verschijningsvorm staan daarbij voorop. Bij dit alles ligt de nadruk op het behouden en versterken van het landelijke karakter van zowel het landelijk als het stedelijk/dorps gebied. Het gaat hierbij zowel om landelijkheid in traditionele zin als om nieuwe landelijkheid. Deze nieuwe landelijkheid is gericht op de toekomst en zet in op nieuwe, innovatieve ontwikkelingen, waarbij de gemeente dezelfde kwaliteiten voor ogen staan als bij de traditionele vormen van landelijkheid: rust, ruimte, groen, hoge landschappelijke waarde, actieve en passieve ontspanning, comfort et cetera.

- *Gastvrijheid*

De gemeente wil bewerkstellingen dat op alle fronten gastvrijheid uitgestraald wordt. Het gaat dus vooral om de houding en de instelling van de betrokken mensen. Aan de andere kant moet gastvrijheid ook tot uitdrukking komen in een ruimtelijke verschijningsvorm, die een toegankelijke en uitnodigende uitstraling heeft en ook daadwerkelijk goed toegankelijk is.

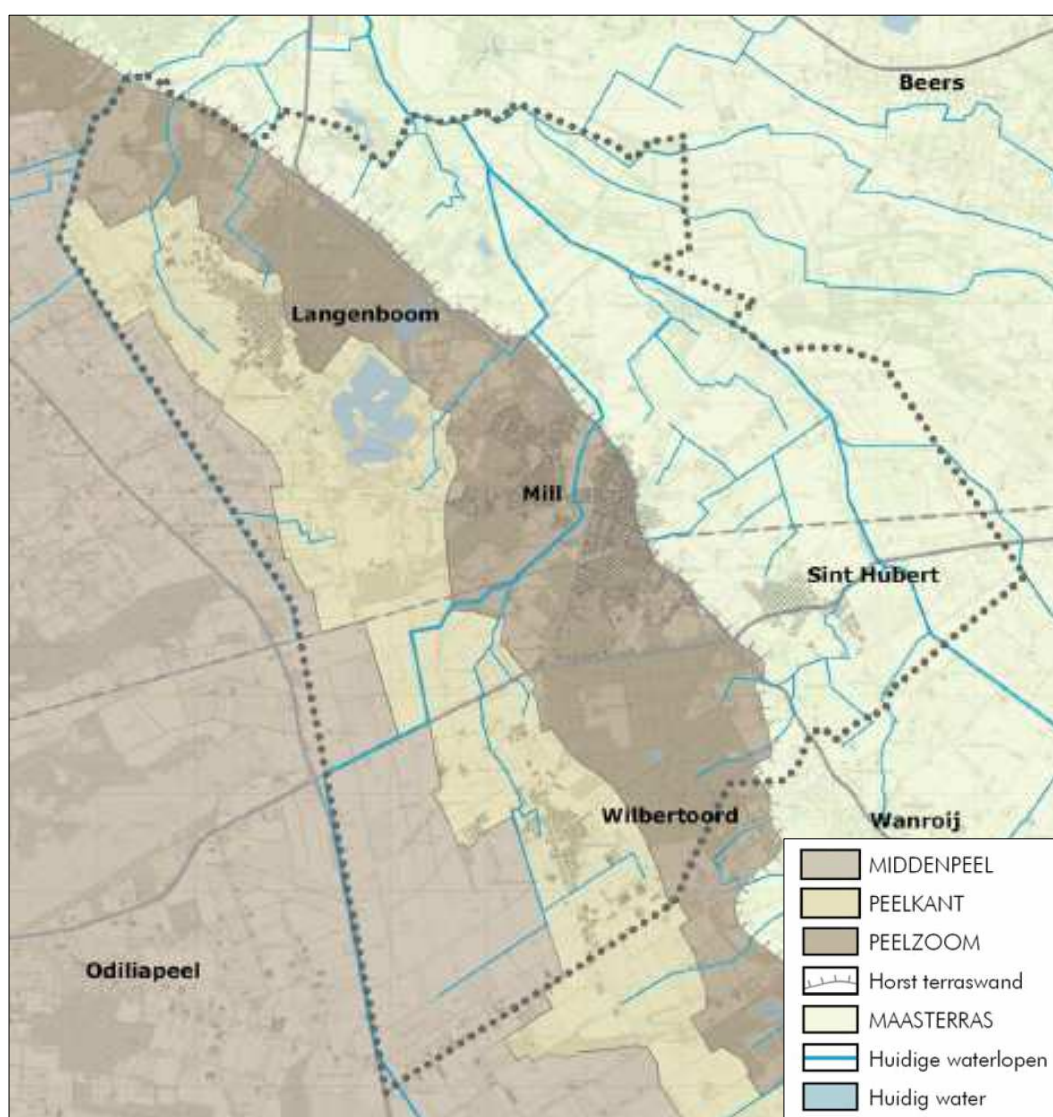
Een hoogwaardige omgevingskwaliteit en een vriendelijke, gastvrije houding van de bewoners, ondernemers en gemeente moeten ervoor zorgen dat het prettig toeven is in deze gemeente. Degenen, die hiervan kunnen genieten zijn natuurlijk bewoners en lokale ondernemers zelf, maar ook recreanten en toeristen van buiten de gemeente. In directe zin moet dit thema dus leidend zijn voor het uitbouwen van de recreatieve en toeristische potentie van de gemeente. Evenzeer is dit aspect de rode draad om de huidige inwoners en bedrijfsleven vast te houden en om nieuwe inwoners en ondernemers aan te trekken.

Indeling in vier zones

Het meest in het oog springende fysisch-geografische kenmerk van de gemeente Mill en Sint Hubert is de landschappelijke tweedeling in de hoger gelegen Peelhorst en het lager gelegen Maasterras met de terraswand als scherpe begrenzing.

De terraswand loopt van zuidoost naar noordwest en is als zodanig bepalend geweest voor de lineaire geleding van het onderliggende fossiele landschap alsmede de ruimtelijke orde van het landschap.

De lineaire geleding ligt ten grondslag aan de indeling in vier langgerekte zones, die min of meer parallel lopen aan de terraswand. Drie daarvan liggen op de Peelhorst. Van west naar oost zijn dat: de Middenpeel-, de Peelkant- en de Peelzoom-zone. Eén ligt op het Maasterras: de Maasterras-zone. Deze vier zones (zie onderstaande kaart) zijn niet alleen onderscheiden op grond van hun fysisch-geografische kenmerken en daarmee samenhangend gebruik, maar vooral ook vanwege hun kenmerkende globale ontwikkelingsperspectief.



Indeling gemeentelijk grondgebied in vier zones.

Voor de *Middenpeel-zone* ligt dat globale ontwikkelingsperspectief bij grootschalige maar duurzame en innovatieve landbouw. Sleutelwoorden bij dit ontwikkelingsperspectief zijn: agrarisch, grootschalig, intensief, dynamisch, duurzaam en innovatief.

De *Peelkant-zone* zet in op transformatie naar kleinschalige nieuwe (experimentele) eco-efficiënte vormen van agrarische bedrijvigheid. Sleutelwoorden daarbij zijn: economisch landschap, transformatie, kleinschalig, zeer divers, hoogdynamisch, rood-voor-groen, 'gemengd bedrijf', eco-efficiënt, innovatief, experimenteel, nieuwe landgoederen.

In de *Peelzoom-zone* krijgen behoud en ontwikkeling van het zone-eigen natuur- en cultuurhistorisch erfgoed het primaat. Sleutelwoorden hierbij zijn: natuur- en cultuurlandschap, statisch, aardkundige waarden.

Ook in de *Maasterras-zone* krijgen behoud en ontwikkeling van het zone-eigen natuur- en cultuurhistorisch erfgoed het primaat, zij het dat de natuur in de hoger gelegen droge Peelzoom-zone zijn wat geslotener karakter behoudt en dat de openheid van het landschap in de lagere en nattere Maasterras-zone extra benadrukt wordt. Sleutelwoorden bij dit ontwikkelingsperspectief zijn: Landschapspark Raamvallei (herstel sponswerking door natte natuurontwikkeling, opzetten nieuwe toeristische infrastructuur), openheid terraswand, omvorming specialisatie en verbreding agrarische bedrijven, monumentale landschappen (polder, historische landgoederen), nieuwe landgoederen.

Specifiek bedrijventerreinenbeleid

Ten aanzien van de bedrijventerreinen stelt de structuurvisie 'In duurzaam perspectief' het volgende:

Voor Het Spoor in het zuiden van Mill wordt een integrale herstructureringsstrategie ontwikkeld. Tegelijkertijd wordt het bedrijventerrein gerevitaliseerd en deels getransformeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met feit dat het Duitse Lijntje ook de functie heeft van ecologische verbindingzone (EVZ).

De toekomstige ontwikkeling van Het Spoor wordt geënt op gemengde functies waarbij kleinschalige 'schone' bedrijvigheid gecombineerd wordt met gevarieerd dorps wonen. Functiemenging kan ook tot stand komen door bedrijfsruimte in nieuwe woningen te stimuleren.

Op bedrijventerrein Het Spoor vervult de gemeente een trekkersrol bij de revitalisering van het bedrijventerrein. De gemeente draagt zorg voor een verbetering van de openbare inrichting teneinde de aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein als vestigingslocaties voor (gevestigde) Millse bedrijven te vergroten en middels intensivering mogelijk extra ruimte te creëren.

De gemeente realiseert de komende jaren geen nieuw bedrijventerrein. De vraag wordt ingevuld door intensivering, herinvulling van vrijkomende bebouwing (in

kommen en buitengebied) en de realisatie van het Regionaal bedrijventerrein Laarakker in Haps (gemeente Cuijk).

3.1.2 Regionaal gronduitgifteprotocol Land van Cuijk

Mede op initiatief van de provincie Noord-Brabant is voor de regio Land van Cuijk een regionaal gronduitgifteprotocol opgesteld. Hierin zijn eenduidige afspraken gemaakt over welke stappen moeten worden doorlopen voordat een bedrijf grond op een nieuw bedrijventerrein te koop aangeboden krijgt. Dit met als doel bewust en zorgvuldig om te gaan met de uitgifte van ruimte op bedrijventerreinen in de regio Land van Cuijk. Het gronduitgifteprotocol is op 24 maart 2009 ondertekend¹ door de provincie Noord-Brabant en de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis en is per 1 april 2009 in werking getreden.

Kort samengevat bestaat het protocol uit drie stappen:

1. Met de door het bedrijf onderbouwde ruimtevraag worden de mogelijkheden op de bestaande bedrijfskavel onderzocht. Indien dit geen oplossing biedt en de gemeente het bedrijf wil helpen, wordt stap 2 genomen.
2. Het bedrijf wordt gevraagd haar activiteiten en huisvestingseisen nader te specificeren en vervolgens worden de mogelijkheden op de bestaande bedrijventerreinenmarkt bekeken. Als ook deze stap geen oplossingen naar voren brengt dan wordt stap 3 gevolgd.
3. Onderzocht wordt of vestiging op een nieuw bedrijventerrein mogelijk is. Centrale doelstelling in deze laatste stap is de schaarse beschikbare ruimte op nieuwe bedrijventerreinen zo goed mogelijk te verdelen. Hierbij wordt rekening gehouden met het volgende:
 - a. Prioritering/urgentie, aangezien niet alle bedrijven meteen geholpen kunnen worden.
 - b. Het oplossen van ruimtelijke en/of functionele knelpunten (op de huidige locatie) in relatie tot de omgeving van het bedrijf leidt tot een voorrangsbehandeling.

In het gronduitgifteprotocol is verder afgesproken dat indien gemeenten afwijken van het protocol dit nader gemotiveerd dient te worden en teruggekoppeld dient te worden in het regionaal planningsoverleg.

¹ Het ondertekenen van de bestuursovereenkomst kan alleen de gemeentes binden en geen derden. Het ondertekenen van de overeenkomst heeft dan ook geen gevolgen voor de uitgifte van bedrijfskavels door derden.

3.2 Uitwerking bedrijventerreinbeleid

In het verlengde van de structuurvisie “In duurzaam perspectief” wordt bovenstaand beleid voor de bedrijvigheid verder uitgewerkt.

3.2.1 Behoud bedrijvigheid op bestaande terreinen

Voor een stabiele lokale economie en toekomstig behoud van lokale werkgelegenheid is het van belang dat bedrijven in Mill en Sint Hubert gevestigd kunnen blijven en zich hier ook kunnen blijven (door)ontwikkelen. Alle bedrijventerreinen blijven in de toekomst dan ook behouden voor bedrijfsactiviteiten en zullen dus ook ten dienste blijven staan van het bedrijfsleven.

Mede als gevolg van recente herstructureringsactiviteiten functioneren de bestaande bedrijventerreinen en het beleid in de gemeente momenteel behoorlijk goed. Er is nergens sprake van een zodanige structurele verloedering en/of leegstand dat de gemeente daarvoor op korte termijn zou moeten ingrijpen.

De gemeente heeft voornamelijk geen uitbreidingsplannen van het areaal aan bedrijventerreinen en daarom dienen ontwikkelingen dan ook plaats te vinden binnen het bestaande areaal aan bedrijventerreinen.

Beleidskeuze 1:

De gemeente stelt de in Mill en Sint Hubert gevestigde bedrijven in staat om in de gemeente gevestigd te kunnen blijven en zich te kunnen blijven ontwikkelen, binnen het bestaande areaal aan bedrijventerreinen en bedrijfslocaties.

3.2.2 Toegestane milieucategorieën

Op de bestaande bedrijventerreinen en bedrijfslocaties zijn nu veelal lichtere en middelzware bedrijven gevestigd, waarbij middels de bestemmingsplannen veelal minimaal milieucategorie 2 en maximaal milieucategorie 3.1 – en via ontheffing / afwijking ook een hogere milieucategorie – wordt toegestaan. Bedrijvigheid uit milieucategorie 1 wordt over het algemeen op bedrijventerreinen niet toegestaan, uitzonderingen op basis van maatwerk daargelaten. In de bestemmingsplannen voor de kernen is in beginsel ruimte voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij een milieucategorie 1 bedrijf elders in het bestaand stedelijk gebied fysiek niet in staat is zich verder te ontwikkelen of zich te vestigen en waarvoor op een bedrijventerrein een geschikte locatie beschikbaar is. Het beleid van de gemeente is dan ook gericht op noodzakelijke flexibiliteit voor vragen en ontwikkelingen die binnen de vigerende bestemmingen niet gerealiseerd kunnen worden. Ook voor de toekomst zal dit het uitgangspunt blijven, waarbij bestaande rechten zo veel mogelijk gerespecteerd zullen worden.

Voor zwaardere bedrijvigheid dan milieucategorie 3.1 zijn in eerste instantie regionale bedrijventerreinen de aangewezen locatie. De gemeente wil echter voor bedrijven met een lokale verbondenheid, wel de mogelijkheid openhouden om zich verder te kunnen ontwikkelen binnen de grenzen van de gemeente.

Buiten het criterium van lokale verbondenheid, zal hierbij als uitgangspunt dienen dat bedrijvigheid geen onaanvaardbare overlast mag veroorzaken op de omgeving, met de milieuwetgeving als richtinggevend kader.

Beleidskeuze 2:

Op de bedrijventerreinen en bedrijfslocaties geldt als uitgangspunt dat in principe bedrijvigheid van minimaal milieucategorie 2 en maximaal milieucategorie 3.1 – en via ontheffing / afwijking ook een hogere milieucategorie - wordt toegestaan, waarbij bestaande rechten zo veel mogelijk gerespecteerd zullen worden. In bestemmingsplannen zal deze mogelijkheid juridisch-planologisch worden vertaald in een afwijkingsmogelijkheid met bijbehorende afwegingscriteria.

Voor vragen en ontwikkelingen die binnen de vigerende bestemmingen niet gerealiseerd kunnen worden, geldt dat het gemeentelijk beleid is gericht op flexibiliteit in de vorm van maatwerk.

3.2.3 Ruimte bieden aan bestaande bedrijven

Behoud van bestaande terreinen betekent dat op alle terreinen voldoende dynamiek moet worden gecreëerd om aanpassing van bedrijfskavels en bedrijfshuisvesting ten behoeve van een doelmatig bedrijfsmatig gebruik mogelijk te maken.

Dynamiek op een bedrijventerrein betekent dat er mogelijkheden moeten zijn om bestaande bedrijfskavels goed te kunnen blijven benutten en bij vrijkomen te kunnen hergebruiken. Bij hergebruik / herontwikkeling zal dat vaak met sloop van minder courante bedrijfsgebouwen en/of herindeling van de kavel gepaard gaan. De nieuwe gebruiker moet in staat zijn de daarmee samenhangende investering te financieren. Daarvoor kan het nodig zijn dat de kavel intensiever mag worden benut, bijvoorbeeld doordat er een andere bedrijfsactiviteit met hogere toegevoegde waarde mag worden gerealiseerd, of doordat een hoger bebouwingspercentage of een grotere bouwhoogte mag worden benut. De gemeente wil ondernemers in principe de mogelijkheid bieden om kavels zo optimaal mogelijk te benutten. Hierbij dient echter per afzonderlijke casus de gewenste ontwikkeling afgewogen te worden tegen de omgevingsfactoren en bijvoorbeeld de milieuwetgeving.

Beleidskeuze 3:

De mogelijkheden voor doorontwikkeling van bedrijven, voor zover deze niet reeds in de vigerende bestemmingsplannen zijn opgenomen, worden niet direct via het bestemmingsplan geboden, maar zullen in geval van een positieve beoordeling, via een maatwerkherziening worden gerealiseerd.

Het zal niet altijd mogelijk zijn alle noodzakelijke bedrijfsontwikkeling te realiseren op bestaande bedrijventerreinen of bestaande solitaire bedrijvenlocaties. In die situaties zal bekeken worden op welke andere wijze het betreffende bedrijf kan worden gefaciliteerd. Daarbij worden ook de hergebruiksmogelijkheden van de te verlaten kavel meegewogen.

Het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente is erop gericht alle reeds in de gemeente gevestigde bedrijven in staat te stellen in de gemeente dan wel in de regio Land van Cuijk te kunnen blijven ondernemen. Dit is van wezenlijk belang voor de leefbaarheid en de plattelandseconomie van de gemeente. Uiteraard hoort daar een goede ruimtelijke locatie bij die voldoet aan alle kwalitatieve criteria van een goede ruimtelijke inpassing.

Beleidskeuze 4:

De gemeente zal reeds in de gemeente gevestigde bedrijven, waarvoor het op bestaande bedrijventerreinen niet mogelijk blijkt om binnen een hanteerbare termijn een nieuwe kavel te betrekken, begeleiden om zich te kunnen verplaatsen naar een andere locatie binnen de gemeente dan wel in de regio Land van Cuijk, mits daar op een ruimtelijk verantwoorde wijze invulling aan kan worden gegeven.

3.2.4 Maximale omvang is daarbij geen hard uitgangspunt

De gemeente gaat er daarbij van uit dat elk bedrijf, zo lang als het mogelijk is, zijn bestaande kavel optimaal zal benutten. Verhuizen kost een onderneming veel geld en een versnipperde ontwikkeling op meerdere locaties is meestal niet voordeliger. Praktijkgegevens laten zien dat van bedrijven die reeds langer bestaan dan 10 jaar, tweederde ook reeds langer dan 10 jaar op de huidige locatie zit. Zeker in een gemeente als Mill en Sint Hubert, waar de bedrijfsgebouwen overwegend in eigendom zijn van de bedrijven, is de verhuigeneigdheid van grotere bedrijven gering. Maar als die na jaren woekeren op de huidige kavel(s) manifest wordt, dan betreft het vaak ook kavels van meer dan 5.000 m².

De provinciale Verordening ruimte 2012 sluit voor de gemeente Mill en Sint Hubert kavels van meer dan 5.000 m² uit, tenzij uit de toelichting op een daarvoor noodzakelijk bestemmingsplan blijkt dat:

1. De mogelijkheden van zuinig ruimtegebruik op de bestaande kavel onvoldoende ruimte bieden om aan de ruimtebehoefte te voldoen.
2. Er aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de langere termijn zijn die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse.
3. Verplaatsing naar een nabijgelegen stedelijk gebied of een regionaal terrein financieel, juridisch of feitelijk niet mogelijk is.

De gemeente legt met deze structuurvisie een belangrijke basis voor deze onderbouwing.

Ad 1. Zuinig ruimtegebruik

De gemeente stuurt per definitie op het zo goed mogelijk (kunnen) blijven benutten van bestaand bedrijventerrein en werkt derhalve pas mee aan een andere locatie voor een bedrijf of aan uitbreiding van een solitaire bedrijfskavel nadat de ruimtelijke mogelijkheden op de bestaande kavel optimaal zijn benut en dat onvoldoende mogelijkheden geeft voor de bedrijfsontwikkeling.

Ad 2. Ruimtelijk-economisch belang op de langere termijn.

In het door de provincie uitgezette beleid "**Leefbaarheid@Brabant (L@B)**" (Programma Leefbaarheid 2012-2015) geeft de provincie zelf aan dat demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing, ontgroening en arbeidsmigratie invloed hebben op de leefbaarheid in dorpen en wijken. Het gevolg is dat de economische groei er afneemt. Dit heeft zijn weerslag op de economie en de leefbaarheid van het landelijk gebied.

De transitie in het landelijk gebied zal er volgens de Koersnota van de provincie "De transitie van het Brabantse stadteland" op gericht moeten zijn een gezonde economische basis te behouden. Hierbij liggen er grote kansen voor een economisch vitaal en leefbaar landelijk gebied bij het totaal van sectoren van het MKB, die samen het grootste aandeel hebben in de economie van het landelijk gebied. Het is voor de leefbaarheid van groot belang om een breed en gezond MKB in het landelijk gebied te behouden. De provincie onderkent in haar koersdocument dat naast haar provinciale speerpunten de 'breedte' van het MKB het terrein is van de gemeenten. Ze stelt dat ze samen met de gemeenten nagaat hoe een versterking in de breedte vorm kan krijgen.

De provincie geeft aan dat, naast de algemene inzet voor economie, optimalisatie van het provinciale ruimtelijk beleid en milieuwetgeving een belangrijke lijn zijn voor bevordering van een vitaal MKB. En dat deze van invloed zijn op de ruimtelijk-ecologische randvoorwaarden voor het MKB in het landelijk gebied.

In de ogen van de gemeente Mill en Sint Hubert heeft de provincie hiermee zelf voortreffelijk verwoord wat de ruimtelijk-economische belangen op de lange termijn zijn om ook bedrijven met een kavel van meer dan 5.000 m² in staat te stellen in de gemeente, indien op bestaande terreinen niet in een passende ruimte kan worden voorzien, een nieuwe kavel te laten betrekken.

Ad 3. Verplaatsing naar een nabijgelegen stedelijk gebied of regionaal bedrijventerrein.

De ervaring heeft geleerd dat een bedrijfsverplaatsing voor een bedrijf buiten het huidige dorp en zeker buiten de gemeente alleen plaatsvindt als de bedrijfseconomische belangen van de ondernemer dat aantrekkelijk maken. Zeker voor ondernemingen met een lokale binding en vaak een lokale oorsprong. De sociaal-economische binding van de meeste ondernemingen met hun dorp is zeer groot. Niet alleen als werkgever, maar ook als sponsors van verenigingsleven, bieden van

fysieke faciliteiten etc. Het behouden van de lokale ondernemers past dan ook geheel in de doelstellingen van het door de provincie uitgezette beleid “**Leefbaarheid@Brabant (L@B)**”.

Dit ligt anders bij bedrijven die inmiddels onderdeel zijn van een groter bedrijf waarvan de hoofdvestiging elders in Nederland of de wereld gevestigd is en dus bedrijfsbesluiten niet beïnvloed worden door sociaal-economische overwegingen en emotie, maar door bedrijfseconomische afwegingen.

Daarmee is duidelijk dat het wel of niet verplaatsen naar een ander dorp of naar het stedelijk gebied niet beslist wordt door de overheid, maar door het bedrijf zelf. Lokaal verankerde bedrijven kiezen liever voor een dislocatie (meerdere vestigingen) in het dorp dan voor gedwongen verhuizing. Daarmee is duidelijk aangetoond dat voor veel bedrijven verplaatsing naar een regionaal of stedelijk terrein niet mogelijk is. En bedrijven waarvoor dit wel mogelijk is, die maken deze keuze zelf indien dit voor hun economische meerwaarde heeft.

Beleidskeuze 5:

Op basis van de provinciale Koersnota ziet de gemeente geen beleidsmatige belemmeringen om lokaal gebonden bedrijven met een ruimtevraag van meer dan 5.000 m² te kunnen faciliteren. Uiteraard dient dit steeds afgewogen te worden op de ruimtelijk kwalitatieve mogelijkheden op de betreffende locatie, waarbij ook aspecten als lokale verbondenheid en de invloed op het woon- en leefklimaat in ogenschouw dienen te worden genomen.

De gemeente zal als uitwerking van deze structuurvisie er bij de provincie op aandringen de provinciale beleidslijnen ten aanzien van de economie op het platteland door te vertalen in de Verordening ruimte.

3.2.5 Maatwerk op locatie

Splitsen

Bij hergebruik ontstaat vaak de behoefte om bedrijfspercelen te splitsen. Dit kan bijdragen aan het duurzaam blijven gebruiken van de terreinen. Om de effecten van splitsen ten aanzien van ontsluiting, parkeerbeleid, brandveiligheid en de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid te kunnen toetsen, zal splitsing van percelen alleen via een afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan.

Bouwhoogtes

Bedrijfsprocessen vragen steeds meer om voldoende interne productiehoogte en kolomvrije structuren. Dat leidt tot bouwconstructies waarbij grotere overspanningen worden gecreëerd door het toepassen van grote vakwerkliggers. Daarnaast worden diverse installaties, zoals voor klimaatbeheersing, naar het dak gebracht om binnen de productieruimte een zo groot mogelijke vrijheid te hebben in het vormgeven van productieprocessen. De bruto bouwhoogte kan daarom twee meter meer bedragen dan de gewenste interne gebruikshoogte. Ten behoeve van toekomstge-

richt bestemmen zal daar bij de uitwerking van de bestemmingsplannen in overleg met de belanghebbenden rekening mee worden gehouden. Daarnaast zal een aantal bedrijven specifieke wensen hebben ten aanzien van bouwhoogtes, gerelateerd aan bijzondere (onderdelen van) productieprocessen. Bestaande afwijkende bouwhoogtes zullen worden opgenomen in de bestemmingsplannen. Voor nieuwe gewenste afwijkingen zal maatwerk worden toegepast, waarbij ook de effecten van de grotere bouwhoogten op de omgeving zal worden meegewogen.

Bebouwingspercentages

Uit oogpunt van intensief ruimtegebruik heeft het de voorkeur om maximale bebouwingspercentages op te hogen naar 80% van de kavel. Dat kan ook voor het bedrijf aantrekkelijk zijn, omdat daarmee de huidige kavel bij doorgroei zo lang mogelijk kan worden benut. Met dit hoge bebouwingspercentage ontstaat echter het risico dat voor logistiek (laden en lossen) en parkeren van werknemers niet meer voldoende ruimte op de eigen kavel is en dat deze druk (ten dele) wordt afgewenteld op de openbare ruimte, met mogelijke overlast als gevolg. Hogere bebouwingspercentages zullen daarom alleen worden toegestaan indien logistiek en parkeren op eigen erf voldoende geborgd wordt, waarbij het één en ander dient te passen binnen de beeldkwaliteitseisen voor het betreffende gebied.

Daarnaast geldt bij het verhogen van het bebouwingspercentage dat sprake dient te zijn van 'hemelwaterneutraal' ontwikkelen. Dit in lijn met de beleidsuitgangspunten van het Waterschap Aa en Maas.

Ondergronds bouwen

Om uit oogpunt van doelmatig en zuinig ruimtegebruik de mogelijkheden op de kavel zo goed mogelijk te kunnen benutten, wordt binnen het bouwvlak standaard de mogelijkheid geboden ondergronds te bouwen tot maximaal 4 meter diepte. Met maatwerk kan daar van worden afgeweken indien ondergronds bouwen tot een grotere diepte geen directe of indirecte gevolgen heeft voor de omgeving. Bij die afweging zullen nadrukkelijk aspecten van waterhuishouding en bodemzetting worden meegewogen.

Beleidskeuze 6:

Uit oogpunt van doelmatig gebruik van bestaande ruimte op de bedrijventerreinen streeft de gemeente naar maatwerkoplossingen bij vragen naar:

- splitsing van percelen;
- afwijkende bouwhoogtes;
- hogere bebouwingspercentages;
- meer ondergrondse bouw mogelijkheden.

Bij deze maatwerkoplossingen staat het belang van de ondernemer centraal, maar zal dat altijd worden afgewogen ten opzichte van de effecten van de afwijking op het functioneren en de kwaliteiten van de omgeving.

3.2.6 Ruimte bieden aan starters

Startende ondernemingen zijn van groot belang voor een gemeente. Ze zijn de toekomstige motor van de economie. Starters beginnen hun bedrijf veelal vanuit huis. De starter die doorgroeit, zal op een gegeven moment behoefte krijgen aan grotere bedrijfshuisvesting. Starters zijn de potentiële toekomstige ruimtevragers naar bedrijfsonroerend goed op onder andere bedrijventerreinen. Starters zullen echter vanuit hun beroepsuitoefening aan huis veelal niet direct een grote bedrijfskavel nodig hebben. Een belangrijke tussenstap voor starters is de mogelijkheid om de werkzaamheden voort te kunnen zetten in een bedrijfsverzamelgebouw. De gemeente zal mogelijkheden bieden voor de realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen op de bedrijventerreinen. Op deze wijze kan ruimte worden geboden aan de groei van starters vanuit het beroep aan huis tot aan de zelfstandige bedrijfskavel.

De gemeente Mill en Sint Hubert faciliteert startende bedrijven op verschillende manieren. In het vigerende beleid van de gemeente zijn beroepen aan huis toegestaan, waarvan de regeling ook in recente bestemmingsplannen is opgenomen. De gemeente stelt haar randvoorwaarden dusdanig op dat er een goede inpassing in het stedelijk gebied wordt voorzien.

Daarnaast bieden vrijkomende agrarische bedrijven in het buitengebied potentiële ruimte voor startende bedrijven. Gezien de meervoudige belangen in het buitengebied, agrarisch productiegebied, recreatiegebied, multifunctioneel gebied (in de bebouwingsclusters), landschappelijk beleavingsgebied, zal de gemeente specifieke beleidsinstrumenten ontwikkelen ten aanzien van hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven, aanvullend aan het (basis)beleid dat daarvoor reeds is opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied. Dit aanvullend instrumentarium moet de gemeente in staat stellen in de praktijk ruimere (her)gebruiksmogelijkheden te bieden maar tegelijkertijd ook een goede regie te kunnen voeren op de effecten van dit ruimere gebruik op de omgeving, zowel naar de woon- en leefkwaliteit als naar de ruimtelijke kwaliteit.

Beleidskeuze 7:

De gemeente stimuleert het starten en doorgroeien van een bedrijf door het creëren van juiste juridisch-planologische randvoorwaarden voor:

- de realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen op bedrijventerreinen;
- beroepen aan huis;
- hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen.

Bij de laatste twee categorieën zal borgen van een goede leefomgeving een belangrijk aandachtspunt zijn.

3.2.7 Nieuwvestigers en bovenlokale samenwerking

Het beleid van de gemeente is gericht op het optimaal faciliteren van reeds in de gemeente gevestigde bedrijven en in de gemeente startende bedrijven. De gemeente werkt in beginsel niet mee aan het planologisch mogelijk maken van vestiging van bedrijven van buiten de gemeente, tenzij daar in regionaal verband, vanuit een andere gemeente een nadrukkelijk beroep op wordt gedaan, om een voor de regio belangrijk bedrijf in de regio ook ruimte te kunnen bieden.

De gemeente heeft uiteraard geen regie op vestiging van bedrijven van buiten de gemeente via de vrije markt in bestaand bedrijfstvastgoed.

Voor bedrijven die binnen de gemeente Mill en Sint Hubert niet gefaciliteerd kunnen worden zal in overleg met de regio worden gestreefd naar een vestiging elders binnen de regio. De gemeente werkt daarvoor samen met Grave, Cuijk, Boxmeer en Sint Anthonis, hetgeen ook blijkt uit het gesloten Regionaal gronduitgifteprotocol Land van Cuijk (zie paragraaf 3.1.2).

Beleidskeuze 8:

De gemeente faciliteert bedrijven van buiten de gemeente alleen indien daar vanuit de regio, ten aanzien van dat bedrijf, behoefte aan is. Indien een bedrijf niet meer in de gemeente gefaciliteerd kan worden zal de gemeente zich inzetten om daar elders binnen de regio een oplossing voor te bieden.

3.2.8 Solitaire bedrijfslocaties

Ten aanzien van solitaire bedrijfslocaties zal de gemeente maatwerk toepassen. Voor solitaire locaties binnen de bebouwde kom hanteert de gemeente als uitgangspunt dat doorontwikkelmogelijkheden worden afgewogen ten opzichte van een goede woon- en leefkwaliteit van de omgeving.

Bij een ontwikkelingsvraag van een solitair bedrijf in het buitengebied zal daarnaast worden bekeken of in die specifieke situatie de noodzakelijke ruimtelijke investering ook voldoende toekomstperspectief biedt op een duurzame bedrijfsontwikkeling, zowel voor het bedrijf als voor de omgeving van het bedrijf.

De gemeente voert geen actief basisbeleid tot sanering van bestaande bedrijfslocaties in het stedelijk gebied en het buitengebied. Indien uit ruimtelijk-functionele overwegingen actieve sanering wenselijk wordt, dan zal de gemeente daar via een gebiedsgericht ruimtelijk ordeningsproject inhoud aan geven.

Beleidskeuze 9:

Ontwikkelmogelijkheden voor solitaire locaties in het bestaand stedelijk gebied en het buitengebied zullen samen met het bedrijf, op basis van maatwerk worden afgewogen. Indien dit niet haalbaar is, wordt bekeken of het bedrijf elders gefaciliteerd kan worden. Het vinden van een alternatieve locatie is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van het bedrijf zelf. Daarbij worden hergebruiksmogelijkheden en de herontwikkelingsmogelijkheden van de huidige locatie integraal meegenomen.

3.2.9 Oneigenlijk gebruik bedrijventerreinen

In de huidige situatie is op enkele locaties sprake van oneigenlijk gebruik van de bedrijventerreinen, waarbij bedrijvigheid gevestigd is van andere milieucategorieën dan de rechtstreeks toegestane milieucategorieën 2 en 3.1. Hierbij geldt dat het bepaalde in 3.2.2 van deze structuurvisie onverkort van toepassing is.

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat bestaande rechten waar mogelijk gerespecteerd dienen te worden. Dit zal gebeuren door bestaande bedrijven op bedrijventerreinen, niet behorend tot de milieucategorieën 2 en 3.1, in de bestemmingsplannen specifiek aan te duiden.

In de bestemmingsplannen zullen wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen, waarmee de specifieke aanduidingen ten behoeve van oneigenlijk bestaand gebruik kunnen worden verwijderd, na beëindiging van het betreffende gebruik. Op deze wijze kan het oneigenlijke gebruik van bedrijventerreinen in de toekomst worden teruggedrongen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het uitdrukkelijk niet de bedoeling is om bestaande bedrijfsactiviteiten met een lokale verbondenheid te beperken.

Ten aanzien van bestaande bedrijfswoningen liggen de zaken iets genuanceerder. Voor zover sprake is van bedrijfswoningen die in de loop der jaren in gebruik zijn genomen als reguliere woning, zonder dat er nog een relatie bestaat met het ter plaatse gevestigde bedrijf, geldt dat de gemeente dit ziet als oneigenlijk gebruik. Ook hiervoor zullen in de bestemmingsplannen wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen, waarmee de specifieke aanduidingen ten behoeve van oneigenlijk bestaand gebruik kunnen worden verwijderd, na beëindiging van het betreffende gebruik.

Voor zover er sprake is van bestaande bedrijfswoningen die nog onlosmakelijk verbonden zijn met de ter plaatse aanwezige bedrijvigheid, geldt dat de gemeente dit niet ziet als oneigenlijk gebruik, zolang de verbondenheid met het ter plaatse gevestigde bedrijf behouden blijft.

Op enkele bedrijfspercelen binnen de gemeente geldt dat volgens het vigerende bestemmingsplan de vestiging van een bedrijfswoning verplicht is. Ter plaatse is over het algemeen sprake van een gemengd dorpsgebied met een combinatie tussen wonen en werken. De gemeente zal in het kader van nieuw op te stellen bestemmingsplannen nader bezien in hoeverre het verplichtende karakter van de betreffende bedrijfswoningen behouden dient te blijven, of dat meer flexibiliteit ten aanzien hiervan gewenst is.

Beleidskeuze 10:

Ten aanzien van oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen geldt dat bestaande rechten waar mogelijk zullen worden gerespecteerd. In de bestemmingsplannen zullen mogelijkheden worden opgenomen om het oneigenlijk gebruik in de toekomst terug te dringen.

4. UITVOERINGSPARAGRAAF

De gemeente Mill en Sint Hubert is voornemens het in deze structuurvisie vastgelegde sectorale structuurvisiebeleid op de volgende wijze te gaan realiseren:

1. Optimaliseren van het planologisch-juridisch regime;
2. Sturen op kwaliteit;
3. Sturen op financiële uitvoerbaarheid;
4. Aanvullende beleidsuitwerking.

4.1 Optimaliseren van het planologisch-juridisch regime

Het juridisch regime is erop gericht om de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden te borgen en zo slagvaardig mogelijk te kunnen handelen bij ontwikkelvragen. Het instrumentarium moet de gemeente ook in staat stellen om ongewenste ontwikkelingen, indien die zich zouden voordoen, te voorkomen. Daarom wordt een onderscheid gemaakt in het borgen van bestaande rechten en het faciliteren van de mogelijkheden.

Borgen van de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden

De huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van de vigerende bestemmingen voor de bedrijventerreinen worden voor zover mogelijk en nog van toepassing, doorvertaald in beheersverordeningen en/of bestemmingsplannen.

Faciliteren van mogelijkheden

Het beleid is erop gericht om bedrijfsontwikkelingen waar mogelijk te faciliteren. Om de juiste publiekrechtelijke sturing te kunnen geven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zal de gemeente met maatwerk het daarvoor noodzakelijke planologisch-juridisch regime realiseren.

De gemeente zal daarbij de volgende processtappen hanteren om deze procedure op een doelmatige wijze te kunnen doorlopen en daarmee om onnodige vertragingen voor de ondernemers te voorkomen.

Voor ontwikkelingen die niet binnen de bestaande regels van vigerend bestemmingsplan of beheersverordening zijn te realiseren hanteert de gemeente de volgende procesaanpak:

- De initiatiefnemer dient een principeverzoek in, waarin de gewenste ontwikkeling wordt geschetst. Hierbij wordt in ieder geval aandacht besteed aan de wijze waarop bij de gewenste ontwikkeling wordt omgegaan met parkeren, laden en lossen en opslag van goederen op eigen erf.

- De gemeente kan, indien nodig om tot een principebesluit te komen, aanvullende informatie vragen aan de initiatiefnemer.
- Bij een positief besluit over het principeverzoek sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een intentieovereenkomst ten behoeve van het opstellen van de noodzakelijke herziening van de bestemming c.q. onderbouwing van een afwijkingbesluit.
- Bij het formeel in procedure brengen van een planologisch-juridische regeling voor het initiatief sluiten gemeente en initiatiefnemer indien nodig een anterieure overeenkomst, gericht op het borgen van voor beide partijen relevante aspecten van de planvorming, waaronder het borgen van het verplichte kostenverhaal.
- Indien geen anterieure overeenkomst wordt gesloten en wel sprake is van een bouwplan conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) / Besluit ruimtelijke ordening (Bro), stelt de gemeente bij vaststelling van het plan ook een exploitatieplan op om de voor uitvoering van de planontwikkeling relevante aspecten en het verplichte kostenverhaal te borgen.

4.2 Sturen op kwaliteit

De beleidsmatig geboden ruimte voor bedrijfsontwikkelingen dient door de ondernemers te worden ingevuld met behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarvoor verwacht de gemeente van een initiatief:

- Inzicht in de parkeerbehoefte, expeditie, laden en lossen en de wijze waarop daarin op het eigen erf wordt voorzien.
- Inzicht in opslag van goederen op eigen erf en de wijze waarop daarin op het eigen erf wordt voorzien.
- Inzicht in de verkeersafwikkeling (verkeersdruk, routes e.d.).
- Inzicht in de milieueffecten van het initiatief (geur, stikstof, fijnstof, lawaai, trilling, veiligheid e.d.) en de relatie tot daarvoor gevoelige objecten en gebieden.
- Inzicht in de effecten van afwijkingen van bouwhoogtes en bebouwingspercentages op de omgeving (inclusief de effecten van afname van de parkeercapaciteit)
- Inzicht in de wijze waarop de ruimtelijke inpassing, zowel naar aangrenzende bestemmingen als naar het landschapsbeeld, wordt vormgegeven.

Bij realisatie van het initiatief zullen de daarbij relevante aspecten publiekrechtelijk of privaatrechtelijk worden geborgd.

De op 29 september 2011 vastgestelde Structuurvisie “In duurzaam perspectief” van de gemeente Mill en Sint Hubert kent een hoge ambitie waar het gaat om het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de kernen en het buitengebied. Om deze ambitie waar te maken, is in de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie (paragraaf 8.4) aangegeven dat een ruimtelijke ontwikkeling, bijvoor-

beeld een bouwproject, een compenserende bijdrage dient te leveren, ter compensatie van de verdichting en verstening die het ten gevolg heeft. Dit uitgangspunt (vereiste van landschappelijke kwaliteitsverbetering) is opgenomen in de landschapsinvesteringsregeling van de provincie en verankerd in artikel 2.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Deze verordening stelt een dergelijke compensatie c.q. kwaliteitsverbetering van het landschap verplicht bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Een compenserende maatregel kan plaatsvinden middels 'zelfrealisatie' of middels een bijdrage aan het fonds ruimtelijke ontwikkelingen voor kernen en buitengebied.

In de op 27 september 2012 vastgestelde Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit (IRK) Mill en Sint Hubert is, ter uitvoering aan paragraaf 8.4 van de structuurvisie (fonds ruimtelijke ontwikkelingen voor kernen en het buitengebied) en artikel 2.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant, een instrumentarium ontwikkeld voor het vragen van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Dit instrumentarium gaat ervan uit dat een ruimtelijk initiatief moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de kernen en het buitengebied. Met het oog hierop wordt – via een anterieure overeenkomst – een redelijke (financiële) bijdrage gevraagd, die is gebaseerd op een percentage van de vastgestelde grondwaardevermeerdering. De ontvangen financiële bijdragen moeten ten goede komen aan de fondsen ruimtelijke ontwikkelingen voor de kernen en het buitengebied en moeten ook aan de toegewezen projecten van deze fondsen worden besteed. Aan het fonds ruimtelijke ontwikkelingen kernen op pagina 106 van de Structuurvisie "In duurzaam perspectief" wordt bij de projecten toegevoegd: "herstructurering bedrijventerreinen". De bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit is onlosmakelijk onderdeel van de afweging ten aanzien van een ruimtelijk initiatief.

Een ander belangrijk onderdeel van het sturen op kwaliteit is het stimuleren van Parkmanagement op de bedrijventerreinen. Mede dankzij de recente herstructureringsactiviteiten is het voorzieningenniveau op de terreinen momenteel goed. Om dat verder te borgen ondersteunt de gemeente het in regioverband realiseren van Parkmanagement.

4.3 Sturen op financiële uitvoerbaarheid

De gemeente hanteert het vertrekpunt dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van bedrijfshuisvesting ten dienste staan van ondernemingsdoelen, waaronder zij ook vastgoedactiviteiten rekent. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid per definitie primair een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Voor ontwikkelingen in afwijking van het bestemmingsplan, of waarvoor een herziening van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd, zal de gemeente conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kostenver-

haal toepassen. Daarbij zal de gemeente eerst bezien of dat via een anterieure overeenkomst kan plaatsvinden. Kan dat niet of lukt dat niet, dan zal de gemeente bij vaststelling van het bestemmingsplan of bij vergunningverlening (bij afwijking) een exploitatieplan vaststellen.

Voor het kostenverhaal borduurt de gemeente voort op de systematiek die is vastgelegd in de structuurvisie "In duurzaam perspectief". Zoals gezegd wordt onder meer hiervoor aan het "Fonds Kernen" op pagina 106 van die structuurvisie bij de projecten toegevoegd: "herstructurering bedrijventerreinen".

In die situaties waarin de gemeente besluit zelf actief te participeren in nieuwe ontwikkelingen, treedt zij in feite vanuit haar privaatrechtelijke rol op als initiatiefnemer. In die situatie zijn de wettelijk verplichte aspecten van kostenverhaal niet aan de orde. De gemeente zal in die situaties uitgaan van een zodanige grondexploitatiestructuur dat dit voor de gemeente niet leidt tot extra investeringen en risico's ten opzichte van een niet actieve rol. Dit betekent dat in de gemeentelijke planexploitatie alle gevolgbkosten (o.a. voorbereidingskosten en de kosten vallend buiten het plangebied) mee worden gecalculeerd.

4.4 Aanvullende beleidsuitwerking

Vrijkomende agrarische bedrijven in het buitengebied bieden potentiële ruimte voor bedrijfsontwikkelingen. Het op 7 juni 2012 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Mill en Sint Hubert (met bijbehorende gebiedsvisies) bevat een degelijke uitwerking van het gemeentelijke VAB-beleid. Wel is de gemeente zich ervan bewust dat de maatschappelijke ontwikkelingen niet stil staan en dat de vraag naar omschakeling steeds groter, gevarieerder en complexer wordt. Het reguliere VAB-beleid en de provinciale kaders hiervoor bieden onvoldoende sturingsmogelijkheden om gericht te kunnen anticiperen op mogelijke en gewenste ontwikkelingen.

Met grote onzekerheden,

- voor de agrarische bedrijven die overwegen te stoppen, omdat onzekerheid over hergebruiksmogelijkheden invloed heeft op de afstootmogelijkheden van het vastgoed;
- voor initiatiefnemers, waarvoor onzekerheid over de gebruiksmogelijkheden leidt tot terughoudendheid in mogelijke investeringen;
- voor omwonenden, omdat ze onzeker zijn over de mogelijke veranderingen en de effecten daarvan op hun woon- en leefkwaliteit.

De gemeente zal daarom specifieke beleidsinstrumenten ontwikkelen om voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven in de praktijk ruimere mogelijkheden te bieden, maar tegelijkertijd ook een goede regie te kunnen voeren op de effecten van dit ruimer gebruik op de omgeving, zowel naar de woon- en leefkwaliteit als naar de ruimtelijke kwaliteit.

Bijlage
Zienswijzennota

Zienswijzennota Structuurvisie Bedrijven(terreinen) 2014

De ontwerp Structuurvisie Bedrijven(terreinen) 2013 van de gemeente Mill en Sint Hubert heeft met ingang van 19 juni 2013 op grond van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken (tot en met 30 juli 2013) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen de gelegenheid geboden een zienswijze naar voren te brengen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn er 2 zienswijzen ingekomen. Daarnaast is buiten de termijn van 6 weken nog 1 zienswijze ingediend. Volledigheidshalve wordt deze zienswijze in onderstaand verslag ook meegenomen.

Zienswijzen

1. Waterschap Aa en Maas, Pettelaarpark 70, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch. Ontvangen op 28 juni 2013.
2. Mill Panel B.V., 1^e Industrieweg 7, 5451 GV Mill, Postbus 36, 5450 AA Mill. Ontvangen op 18 juli 2013.
3. Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch. Ontvangen 2 augustus 2013.

1. Reactie Waterschap Aa en Maas

Het waterschap verzoekt bij de randvoorwaarden van beleidskeuze 6 ten aanzien van het vergroten van bebouwingspercentages, tevens 'hemelwaterneutraal ontwikkelen' op te nemen.

Beantwoording gemeente Mill en Sint Hubert

De toevoeging zal conform het verzoek van het waterschap in de structuurvisie worden opgenomen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot een aanpassing van de structuurvisie.

2. Reactie Mill Panel

Mill Panel uit haar zorg over de in de structuurvisie opgenomen uitspraak dat grootschalige industrie niet bij Mill en Sint Hubert past en vraagt zich af hoe zich dit verhoudt tot de uitspraak dat reeds gevestigde lokaal gebonden bedrijven zich kunnen blijven (door)ontwikkelen.

Beantwoording gemeente Mill en Sint Hubert

Zoals aangegeven in paragraaf 3.2.2 van de ontwerp Structuurvisie Bedrijven(terreinen) 2013, wil de gemeente voor bedrijven met een lokale verbondenheid, zoals Mill Panel, uitdrukkelijk de mogelijkheid open houden om zich verder te kunnen ontwikkelen binnen de grenzen van de gemeente. Hierbij

geldt uiteraard wel als uitgangspunt dat bedrijvigheid geen onaanvaardbare overlast mag veroorzaken op de omgeving, waarbij de milieuwetgeving als richtinggevend kader gehanteerd zal worden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van de structuurvisie.

3. Reactie Provincie Noord-Brabant

- a. De provincie spreekt haar waardering uit voor de visie die in de structuurvisie is opgenomen ten aanzien van de bedrijventerreinen, waarbij gestreefd wordt naar een optimale benutting van de terreinen en het optimaal faciliteren van de bedrijvigheid, met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.
- b. Met betrekking tot de beleidskeuze ten aanzien van toegestane milieucategorieën, ziet de provincie in de structuurvisie graag terug op welke wijze de gemeente om wil gaan met de aanwezigheid van bestaande c.q. toelaatbaarheid van nieuwe milieucategorie 1 bedrijven op bedrijventerreinen in relatie tot de mogelijkheden elders in bestaand stedelijk gebied en het ruimtebeslag van deze milieucategorie op beperkt beschikbare gronden.
- c. Met betrekking tot de beleidskeuze ten aanzien van de maximale omvang van een bedrijfskavel, stelt de provincie dat op dit moment geen sprake is van een vertaling van het provinciale Koersdocument in de Verordening ruimte. De provincie stelt dan ook dat de in de structuurvisie opgenomen argumentatie onvoldoende is om in te stemmen met een generieke beleidsregel voor de gemeente Mill en Sint Hubert om af te wijken van de maximale kavelomvang van 5.000 m² voor bedrijfsactiviteiten in landelijke kernen. Gesteld wordt dat per ontwikkeling op basis van artikel 3.8 van de Verordening ruimte een afweging dient te worden gemaakt.
- d. De provincie stelt dat uit de ontwerp structuurvisie nog niet blijkt hoe de gemeente op onderdelen wil omgaan met aanwezige dan wel nieuwe vormen van oneigenlijk ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen, zoals bijvoorbeeld bedrijfswoningen. Verzocht wordt hier in de structuurvisie nader op in te gaan.

Beantwoording gemeente Mill en Sint Hubert

- a. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. Op de bedrijventerreinen geldt als uitgangspunt dat deze in beginsel bedoeld zijn voor bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 2 en 3.1. Er wordt op de bedrijventerreinen in principe geen nieuwe bedrijvigheid uit milieucategorie 1 rechtstreeks toegestaan. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het gemeentelijk structuurvisiebeleid is gericht op de noodzakelijke flexibiliteit voor vragen en ontwikkelingen die binnen de vigerende bestemmingen

niet gerealiseerd kunnen worden. In de bestemmingsplannen voor de kernen is in beginsel ruimte voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij een milieucategorie 1 bedrijf elders in het bestaand stedelijk gebied fysiek niet in staat is zich verder te ontwikkelen of zich te vestigen. De structuurvisie geeft voor dat type vragen de beleidskaders om daarvoor ruimte te bieden op een bedrijventerrein. In welke mate deze vraag daadwerkelijk aan de orde zal komen is onmogelijk in te schatten. De gemeente voert zelf geen actief beleid daarin. Markontwikkelingen zijn zo divers, conjunctuurgevoelig en bedrijfsspecifiek dat de gemeente het niet van realiteitszin vindt getuigen daar een indicatie van mogelijk ruimtebeslag voor op te stellen. Indien de provincie gegevens heeft waarmee wel een betrouwbare indicatie kan worden gegeven, dan zou de gemeente daar graag over willen beschikken. De structuurvisie zal naar aanleiding van het bovenstaande worden aangevuld.

- c. Uiteraard begrijpt de gemeente volledig, dat zolang artikel 3.8 van de Verordening ruimte niet wordt aangepast, de provincie er strikt op toeziet dat gemeenten hieraan bij de op- en vaststelling van bestemmingsplannen voldoen. De gemeente constateert echter ook dat de provincie zelf beleidsmatig andere afwegingen aangeeft. De gemeente blijft daarom verzoeken deze bijgestelde beleidskaders door te vertalen in een herziening van de verordening. Los daarvan blijft de praktijk dat verplaatsing van een bedrijf naar een andere kern alleen plaatsvindt indien het bedrijf in die investering zelf een economische meerwaarde ziet. Dat is vaak niet het geval, waardoor simpelweg gekozen wordt voor een tweede dislocatie, om te kunnen voldoen aan de maximummaat. De gemeente begrijpt het formele standpunt van de provincie, maar ziet daarin geen aanleiding het eigen beleid ten aanzien van deze maatvoering aan te passen. Hierbij dient wel te worden aangetekend dat de gemeente zelf uitdrukkelijk niet voornemens is om voor al haar bedrijventerreinen een onbeperkte kavelmaat rechtstreeks toe te staan. In de bestemmingsplannen zal in principe een maximale kavelmaat gehandhaafd blijven, waarbij middels een afwijkingsbevoegdheid onder bepaalde randvoorwaarden grotere kavels mogelijk worden gemaakt. De gemeente vindt het namelijk van belang dat er wel nog een afwegingsmoment blijft bestaan, om te voorkomen dat bedrijven onbeperkt kunnen uitbreiden en zo bijvoorbeeld ook andere bedrijven in hun mogelijkheden beperken. Zoals reeds in de ontwerp Structuurvisie Bedrijven(terreinen) 2013 is aangegeven, dient het al dan niet toestaan van een grotere bedrijfskavel steeds afgewogen te worden op de ruimtelijk kwalitatieve mogelijkheden op de betreffende locatie, waarbij ook aspecten als lokale verbondenheid en de invloed op het woon- en leefklimaat in ogenschouw dienen te worden genomen. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om nieuwe grootschalige industrie binnen de gemeente Mill en Sint Hubert te vestigen op bedrijfskavels groter dan 5.000 m². Voor dergelijke bedrijven wordt in overleg met de gemeenten

binnen de samenwerkingsregio Land van Cuijk gezocht naar een locatie op een regionaal bedrijventerrein. Dit neemt niet weg dat het over het algemeen de bedrijven zelf zijn die op basis van met name economische motieven beslissen over het wel of niet verplaatsen naar een ander dorp of naar het stedelijk gebied. Daarom is de gemeente van mening dat middels een afwijkingsbevoegdheid kan worden voorzien in de mogelijkheid om voor bijvoorbeeld lokaal gebonden bedrijven grotere bedrijfskavels toe te staan. In dit kader heeft de gemeente dan ook een zienswijze ingediend naar aanleiding van de ontwerp Verordening ruimte 2014 die vanaf 12 september 2013 ter inzage is gelegd. In de zienswijze is aangegeven dat de gemeente in het belang van lokale werkgelegenheid en groei van lokale, reeds geruime tijd in de gemeente gevestigde bedrijven, deze graag zou willen faciliteren middels een afwijkingsbevoegdheid voor grotere bedrijfspercelen dan 5.000 m² in plaats van via de complexe uitzonderingsbepaling zoals beschreven in artikel 4.6, lid 2 van de Verordening ruimte 2014.

- d. Ten aanzien van oneigenlijk gebruik in de vorm van bijvoorbeeld bedrijvigheid uit een hogere categorie, geldt als uitgangspunt dat bestaand oneigenlijk gebruik mag worden voortgezet. Bestaande rechten worden met andere woorden gerespecteerd. Dit zal in de bestemmingsplannen worden vastgelegd door bestaande oneigenlijke functies specifiek aan te duiden. Nieuw oneigenlijk gebruik zal middels de bestemmingsplannen in beginsel worden uitgesloten. Hierbij geldt dat het bepaalde in 3.2.2 van deze structuurvisie onverkort van toepassing is. Tevens zullen in de bestemmingsplannen mogelijkheden worden opgenomen om het bestaande oneigenlijke gebruik na beëindiging ervan ook juridisch-planologisch onmogelijk te maken, bijvoorbeeld middels een wijzigingsbevoegdheid, waarmee de specifieke aanduidingen kunnen worden verwijderd. Op deze wijze blijven bestaande rechten behouden en wordt de mogelijkheid gecreëerd om oneigenlijk gebruik in de toekomst terug te dringen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het uitdrukkelijk niet de bedoeling is om bestaande bedrijfsactiviteiten met een lokale verbondenheid in hun mogelijkheden te beperken. De structuurvisie zal op dit punt worden aangevuld.

Ten aanzien van bestaande bedrijfswoningen liggen de zaken iets genuanceerder. Voor zover er sprake is van bestaande bedrijfswoningen die in de loop der jaren in gebruik zijn genomen als reguliere woningen, zonder dat deze nog verbonden zijn met de ter plaatse aanwezige bedrijvigheid, geldt dat de gemeente dit ziet als oneigenlijk gebruik. Voor deze woningen zullen in de bestemmingsplannen mogelijkheden worden opgenomen om het bestaande oneigenlijke gebruik na beëindiging ervan ook juridisch-planologisch onmogelijk te maken, bijvoorbeeld middels een wijzigingsbevoegdheid, waarmee de specifieke aanduidingen kunnen worden verwijderd. Voor zover er sprake is van bestaande bedrijfswoningen die nog on-

losmakelijk verbonden zijn met de ter plaatse aanwezige bedrijvigheid, geldt dat de gemeente dit niet ziet als oneigenlijk gebruik.

Daarnaast geldt op sommige bedrijfspercelen binnen de gemeente dat volgens het vigerende bestemmingsplan de vestiging van een bedrijfswoning verplicht is. Ter plaatse is over het algemeen sprake van een gemengd dorpsgebied met een combinatie tussen wonen en werken. De gemeente zal in het kader van nieuw op te stellen bestemmingsplannen nader bezien in hoeverre het verplichtende karakter van de betreffende bedrijfswoningen behouden dient te blijven, of dat meer flexibiliteit ten aanzien hiervan gewenst is.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot enkele aanpassingen van de structuurvisie.

