

G e m e e n t e



MILL EN ST.HUBERT

Zaaknr. Z/M/13/01625 – Documentnr. INT/M/13/01081



Besluit behorende bij voorstel tot vaststelling van de Structuurvisie bedrijven(terreinen)
2014

De raad van de gemeente Mill en Sint Hubert;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 november 2013;

gehoord de commissie Grondgebiedzaken van 3 februari 2014;

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening,
het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT

1. de Zienswijzennota ter kennisgeving aan te nemen;
2. de Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2014 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Mill en Sint Hubert
in zijn openbare vergadering van 13 februari 2014

De raad voornoemd,
de griffier,

Ing. S.A. de Best - Boere

de voorzitter,

Ing. A.A.M.J. Walraven



Raadsvergadering	: 13 februari 2014	
Agendapunt	: 14	Mill, 26 november 2013
Onderwerp	: Vaststelling van de Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2014	

Geachte raad,

ADVIES/VOORGESTELDE BESLUIT:

1. de Zienswijzennota ter kennisneming aan te nemen;
2. de Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2014 vast te stellen.

INLEIDING:

Bij raadsinformatiebrief d.d. 11 juni 2013 (*bijlage 1*) hebben wij u op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het door ons college vastgestelde ontwerp van de Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2013.

Bijgaand treft u de door uw raad vast te stellen Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2014 met bijbehorende zienswijzennota aan (*bijlage 2*). De (deels) gegronde zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen van de (ontwerp) Structuurvisie bedrijven(terreinen). Deze (sectorale) structuurvisie bevat alle voor de toekomstige ontwikkeling van bedrijven(terreinen) relevante kaders en zal als basis dienen voor de te actualiseren bestemmingsplannen voor Mill-Zuid en De Meeren.

BEOOGD DOEL

Met de Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2014 wil de gemeente Mill en Sint Hubert beter sturing geven aan de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten in haar gemeente. In deze sectorale 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. 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, onder meer voor 'Mill-Zuid' en 'De Meeren'.

ARGUMENTEN

De vaststelling van de Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2014 past in het ingezette beleid om tijdig te beschikken over een adequaat planologisch-juridisch kader voor de hele gemeente, zodat wordt voldaan aan wettelijke eisen en burgers rechtszekerheid hebben. Er wordt invulling gegeven aan de bij de vaststelling van de beheersverordeningen voor 'De Meeren' en Mill-zuid' aangekondigde structuurvisie bedrijven(terreinen).

Het is gewenst om door middel van de Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2014 - vooruitlopend op nieuwe bestemmingsplannen - richtinggevende beleidsuitspraken vast te stellen ten aanzien van de functionele en fysieke ontwikkeling van de bestaande bedrijventerreinen en bedrijfslocaties en om het beleidsmatige kader voor toekomstige afwegingen ten aanzien van bedrijventerreinen en bedrijfslocaties vast te stellen.

NADERE TOELICHTING OP DE STRUCTUURVISIE BEDRIJVEN(TERREINEN) 2013

De Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2014 bestaat uit een inleiding (hoofdstuk 1), een beschrijving van de algemene trends en ontwikkelingen van bedrijventerreinen en bedrijvigheid (hoofdstuk 2), de relevante beleidskaders en de verdere uitwerking van het bedrijventerreinbeleid via de hierna te vermelden beleidskeuzen van de gemeente (hoofdstuk 3), waarna tot slot in de uitvoeringsparagraaf (hoofdstuk 4) wordt aangegeven hoe de gemeente de gemaakte beleidskeuzen wil realiseren. In de als bijlage toegevoegde Zienswijzennota zijn wij ingegaan op de drie ontvangen schriftelijke zienswijzen.

Voorgestelde beleidskeuzen (hoofdstuk 3)

De Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2014 bevat concrete beleidskaders in de vorm van de volgende tien beleidskeuzen:

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.
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. 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.
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.
5. Op basis van de provinciale Koersnota "De transitie van het Brabantse stadteland" 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 Noord-Brabant.
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 bouwmogelijkheden.

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.

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.
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.
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.
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.

Uitvoeringsparagraaf (hoofdstuk 4)

In deze uitvoeringsparagraaf is vastgelegd, dat de gemeente het in de Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2014 vastgelegde sectorale structuurvisiebeleid op de volgende wijze wil realiseren:

1. Optimaliseren van het planologisch/juridisch regime via het borgen van bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden en het waar mogelijk faciliteren van bedrijfsontwikkelingen.
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. Aan het fonds ruimtelijke ontwikkelingen kernen van de Structuurvisie "In duurzaam perspectief" wordt bij de projecten toegevoegd: "herstructurering bedrijventerreinen". Parkmanagement zal (ook in regioverband) worden gestimuleerd.
3. Sturen op financiële uitvoerbaarheid onder meer via kostenverhaal.
4. Aanvullende beleidsuitwerking, die met name voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven moet worden ontwikkeld.

Bijlage zienswijzennota

De ontwerp Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2013 heeft vanaf 19 juni 2013 gedurende zes weken (tot en met 30 juli 2013) ter inzage gelegen in het kader van de inspraak en is toegezonden aan diverse instanties.

Naar aanleiding van (de terinzagelegging van) de ontwerp Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2013 zijn drie schriftelijke reacties/zienswijzen ontvangen, te weten van:

1. Waterschap Aa en Maas te 's-Hertogenbosch;
2. Mill Panel B.V., 1^e Industrieweg 7 te Mill;
3. Provincie Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch.

Zoals uit de zienswijzennota blijkt, achten wij de zienswijze van het waterschap gegrond, van Mill Panel B.V. ongegrond en van de provincie deels gegrond. De (deels) gegronde zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen van de (ontwerp) Structuurvisie bedrijven(terreinen).

JURIDISCH KADER

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Structuurvisie "In duurzaam perspectief", Regionaal gronduitgifteprotocol Land van Cuijk, Verordening ruimte Noord-Brabant.

De Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2014 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. Tegen het besluit tot vaststelling van de Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2014 kan geen beroep worden ingesteld.

FINANCIEN

De (beperkte) kosten voor de voorbereiding en vaststelling van de Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2014 blijven binnen het beschikbaar gestelde budget voor de opstelling en vaststelling van de bestemmingsplannen voor De Meeren en Mill-Zuid. Ten gevolge van deze sectorale structuurvisie wordt geen budgetoverschrijding voorzien.

COMMUNICATIE

Tijdens een op 16 april 2013 gevoerd overleg met de Bedrijventerreinvereniging Het Spoor/ De Meeren (BTV) is door de gemeente een toelichting gegeven op de toentertijd nog de vast te stellen beheersverordeningen voor 'De Meeren' en 'Mill-Zuid', op de ontwerp Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2013 - met name over de daarin voorgestelde beleidskeuzen - en op het vervolgtraject, te weten de opstelling/vaststelling van de bestemmingsplannen voor Mill-Zuid en De Meeren. De BTV heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de beheersverordeningen en de ontwerp Structuurvisie Bedrijven(terreinen) 2013 en constructief met de gemeente te willen meedenken bij het vervolgtraject.

De terinzagelegging van de ontwerp Structuurvisie (bedrijven)terreinen 2013 is op 18 juni 2013 openbaar bekend gemaakt en de ingediende zienswijzen zijn opgenomen in de Zienswijzennota.

Voor wat betreft de bekendmaking van en informatieverstrekking over uw besluit tot vaststelling van de Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2014, wordt u verwezen naar de (volgende) paragraaf Uitvoering / Vervolg.

UITVOERING / VERVOLG

Uw besluit tot vaststelling van de Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2014 zal - conform de wettelijke eisen - openbaar bekend worden gemaakt. Daarnaast zullen de drie insprekers (Waterschap Aa en Maas, Mill Panel B.V. en de provincie Noord-Brabant), de Bedrijventerreinvereniging Het Spoor/De Meeren (BTV), de overige gemeenten in het Land van Cuijk en de buurgemeenten Uden en Landerd hierover worden geïnformeerd.

De Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2014, met de daarin opgenomen relevante kaders voor de toekomstige ontwikkeling van bedrijven(terreinen), dient als basis voor de te actualiseren bestemmingsplannen voor Mill-Zuid en De Meeren. De bestemmingsplanprocedures zullen in de loop van 2014 worden opgestart.

BIJLAGE:

1. Raadsinformatiebrief d.d. 11 juni 2013;
2. Structuurvisie bedrijven(terreinen) 2014 met bijbehorende zienswijzennota;
3. concept raadsbesluit.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Mill en Sint Hubert,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Drs. H.J.H. de Bekker

Ing. A.A.M.J. Walraven

Portefeuillehouder:
Afdeling:
Ontwerp:

Dhr. J.G.M. van den Boogaart
Samenleving en ontwikkeling